

Délibération N°7

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°7

Opération Stalingrad, 42-58 avenue Stalingrad à Villejuif Validation du plan de financement et autorisation de souscrire des emprunts et des garanties d'emprunt

Mme la Présidente expose,

Vu les délibérations du Conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 12 décembre 2018 et du 2 décembre 2021,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de VILLEJUIF L'Haÿ-les-Roses signée le 20 mars 2023,

Vu la note de présentation au Conseil d'administration de VALDEVY du 9 octobre 2023,

Vu les offres de prêts de la Banque des Territoires relatives à l'opération Stalingrad,

Considérant que, dans le cadre reconstitution hors site NPNRU des logements du quartier Lebon-Lamartine à VILLEJUIF, le programme « STALINGRAD » est une opération en VEFA de 43 logements,

Considérant que cette opération avait été engagée et validée dans le cadre des délibérations susvisées,

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la répartition des emprunts, sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Valide le plan de financement actualisé, qui s'établit comme suit :

CA du 9 Octobre 2023
Délibération N°7

	Montant	
Subvention Etat surcharge foncière PLAI	228 000 €	
Subvention Etat Construction PLAI	102 600 €	
Subvention Départementale PLAI	199 500 €	
Subvention Départementale PLUS	38 500 €	841 584 €
Subvention Départementale PLS	59 500 €	
Subvention surcharge foncière Ville de Villejuif	213 485 €	
Emprunts CDC et Collecteur %, dont :		
Prêt PLAI construction	714 189 €	4 748 437 €
Prêt PLAI Foncier	1 469 192 €	
Prêt PLUS construction	320 808 €	
Prêt PLUS foncier	587 072 €	
Prêt PLS construction	799 542 €	
Prêt PLS foncier	857 634 €	
Prêt Bonifié collecteur 1% PLAI	414 200 €	995 200 €
Prêt Bonifié collecteur 1% PLUS	196 000 €	
Prêt PLUS - Résa Action Logement	105 000 €	
Prêt PLS - Résa Action Logement	280 000 €	
Fonds propres		731 690 €
Total		7 316 912 €

Article 2 :

Autorise la souscription des emprunts suivants :

Délibération N°7

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 7 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2022	-	-	PLSDD 2022
Montant	529 040 €	714 189 €	1 489 192 €	270 502 €
Commission d'instruction	310 €	0 €	0 €	160 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11 %	2,8 %	3,35 %	4,11 %
TEG ¹	4,11 %	2,8 %	3,35 %	4,11 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	18 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	- 0,2 %	0,35 %	1,11 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,35 %	Livret A + 1,11 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	80 ans	40 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	- 0,2 %	0,35 %	1,11 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,35 %	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0,5 %	0 %

Délibération N°7

Caractéristiques financières (suite)

Proposition n°1 (suite)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLS foncier	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	PLSDD 2022	-	-	
Montant	857 634 €	320 808 €	587 072 €	
Commission d'instruction	510 €	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	3,35 %	3,8 %	3,35 %	
TEG ¹	3,35 %	3,8 %	3,35 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,35 %	0,6 %	0,35 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,35 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,35 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement				
Durée	80 ans	40 ans	80 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,35 %	0,6 %	0,35 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,35 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,35 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DL	DL	DL	

CA du 9
Délibération N°7

Article 3 :

Autorise la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY à signer le ou les contrat(s) réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Article 4 :

Autorise la Directrice Générale à solliciter la garantie d'emprunt de la Ville de Villejuif à 100% pour l'ensemble de ces emprunts.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délibération N°8

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°8

Opération l'Ilot D1b ZAC CAMPUS Grand Parc, 116 rue Edouard Vaillant à Villejuif

Validation du plan de financement et autorisation de souscrire des emprunts et des garanties d'emprunt

Mme la Présidente expose,

Vu les délibérations du Conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 29 juin 2017 et du 8 décembre 2021,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de VILLEJUIF L'Haÿ-les-Roses signée le 20 mars 2023,

Vu la note de présentation au Conseil d'administration de VALDEVY du 9 octobre 2023,

Vu les offres de prêts de la Caisse des dépôts et consignations relatives à l'opération Ilot D1b ZAC CAMPUS GRAND PARC,

Considérant que, dans le cadre reconstitution hors site NPNRU des logements du quartier Lebon-Lamartine à VILLEJUIF, le programme « CAMPUS GRAND PARC 116 rue Edouard VAILLANT » est une opération en VEFA de 66 logements,

Considérant que cette opération avait été engagée et validée dans le cadre des délibérations susvisées,

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : la baisse de 300 k€ des subventions est compensée par une mobilisation accrue d'emprunts (dont la ventilation a par ailleurs été modifiée), sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Valide le plan de financement actualisé, qui s'établit comme suit :

Délibération N°8

Plan Financement 66 logements sociaux – ZAC Campus GP		
	Montant	
Subvention Etat surcharge foncière PLAI	384 000 €	1 403 747 €
Subvention Etat Construction PLAI	172 800 €	
Subventions		
Département	446 800 €	
Subvention surcharge foncière Ville de Villejuif	400 147 €	
Emprunts CDC dont :		8 962 019 €
Prêt PLAI construction	1 454 513 €	
Prêt PLAI Foncier	2 651 029 €	
Prêt PLUS construction	822 520 €	
Prêt PLUS foncier	1 159 929 €	
Prêt PLS construction	1 494 488 €	
Prêt PLS foncier	1 379 540 €	
Prêt Bonifié collecteur 1% PLAI	697 600 €	1 033 600 €
Prêt Bonifié collecteur 1% PLUS	336 000 €	
Prêt - Résa Action Logement	245 000 €	245 000 €
Fonds propres	1 293 818 €	1 293 818 €
TOTAL		12 938 184 €

Article 2 :

Autorise la souscription des emprunts suivants :

Délibération N°8

Offre CDC				
Caractéristiques	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2022	-	-	PLSDD 2022
Montant	1 105 500 €	1 454 513 €	2 651 029 €	388 988 €
Commission d'instruction	660 €	0 €	0 €	230 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11 %	2,8 %	3,33 %	4,11 %
TEG ¹	4,11 %	2,8 %	3,33 %	4,11 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	18 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	- 0,2 %	0,33 %	1,11 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,33 %	Livret A + 1,11 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	80 ans	40 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	- 0,2 %	0,33 %	1,11 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,33 %	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0,5 %	0 %

CA du 9 octobre 2023

Délibération N°8

Offre CDC				
Caractéristiques	PLS foncier	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	PLSDD 2022	-	-	
Montant	1 379 540 €	822 520 €	1 159 929 €	
Commission d'instruction	820 €	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	3,33 %	3,6 %	3,33 %	
TEG ¹	3,33 %	3,6 %	3,33 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,33 %	0,6 %	0,33 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,33 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,33 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement				
Durée	80 ans	40 ans	80 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,33 %	0,6 %	0,33 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,33 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,33 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DL	DL	DL	

Article 3 :

Autorise la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY à signer le ou les contrat(s) réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Délibération N°8

Article 4 :

Autorise la Directrice Générale à solliciter la garantie d'emprunt de la Ville de Villejuif à 100% pour l'ensemble de ces emprunts.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration




Délibération certifiée exécutoire en raison de sa transmission au contrôle de légalité en Préfecture de Créteil.

Publiée le

Délibération N°9

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°9

Délégation de signature à Christophe ACHOURI, Responsable de l'agence du Kremlin-Bicêtre par intérim.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Christophe ACHOURI, qui exerce les fonctions de responsable de l'agence du Kremlin-Bicêtre par intérim jusqu'à la cession du patrimoine situé sur le territoire du KREMLIN-BICETRE, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré à l'unanimité,

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Christophe ACHOURI, responsable de l'agence du Kremlin-Bicêtre, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers-types de fonctionnement de service (réponses aux locataires, notes de service, notes aux locataires, notes et courriers au personnel de son service) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, GOSB,...) sur la gestion courante du patrimoine ;
- les courriers relatifs à la gestion des dossiers d'assurance ;
- les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.

Christophe ACHOURI est autorisé à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 15 000 € HT.

Délibération N°9

Ce dernier est également autorisé à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 15 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel et prendra fin à l'issue de l'intérim exercé par Christophe ACHOURI, sur les fonctions de Responsable de l'Agence du Kremlin-Bicêtre.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Christophe ACHOURI, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions réglementaires et légales en vigueur.

Christophe ACHOURI a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délibération N°10

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°10

Renouvellement partiel du conseil d'administration

Madame La Présidente expose :

Vu l'article R. 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation qui indique, s'agissant des représentants des locataires, qu'à l'issue des élections, les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste et que les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat ;

Vu l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose que si un membre vient à cesser ses fonctions au conseil d'administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement, pour la durée du mandat restant à courir.

Vu le courrier de désignation de l'UDAF,

Vu les échanges avec les membres de la liste CGL aux dernières élections des locataires,

Vu la délibération n°1 du Conseil d'Administration du 7 mars 2022, qui prend acte de la composition du Conseil d'administration et notamment de :

- Madame Véronique CHALMANDRIER, désignée par l'UDAF
- Monsieur Miguel DONGUY, représentant des locataires, au titre de la CGL,

Considérant le départ à la retraite de Madame Véronique CHALMANDRIER, représentant l'UDAF,

Considérant les démissions successives de Monsieur Miguel DONGUY et de Madame Djemaa MOUSSA (représentants des locataires au titre de la CGL),

Le Conseil d'administration prend acte du renouvellement partiel suivant du conseil d'administration

Article 1 :

Madame Anne-Cécile GROENE remplace Madame CHALMANDRIER, pour représenter l'UDAF.

Article 2 :

Monsieur Patrick MARMIGNON remplace Monsieur Miguel DONGUY et Madame Djemaa MOUSSA, successivement démissionnaires, pour représenter les locataires (au titre de la CGL).

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délibération N° 14

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N° 14

Composition de la Commission d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial de VILLEJUIF

Mme la Présidente expose

Vu les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation régissant la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

Considérant que l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration peut, lorsque la disparité géographique du patrimoine le justifie, instituer plusieurs commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont il détermine le ressort territorial de compétence ;

Considérant qu'en cas de pluralité de CALEOL, ces commissions sont notamment composées de 6 membres à voix délibérative ; membres librement choisis (dont l'un a la qualité de représentant des locataires),

Vu la délibération n°8 du conseil d'administration du 12 décembre 2022, instituant une CALEOL sur le ressort territorial de VILLEJUIF et en désignant les membres et notamment la désignation de la représentante de l'UDAF, Madame Véronique CHALMANDRIER, en qualité de membre de cette CALEOL ;

Vu la délibération n°10 du présent conseil d'administration prenant acte du fait que Madame Anne-Cécile GROENE est la représentante de l'UDAF ;

Considérant qu'il est proposé au conseil d'administration de modifier la composition de la CALEOL de VILLEJUIF en conséquence ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité

Article 1 :

De nommer Madame Anne-Cécile GROENE en tant que membre de la CALEOL de VILLEJUIF en remplacement de Madame Véronique CHALMANDRIER et en sa qualité de représentante de l'UDAF.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 8 décembre 2023, s'est réuni le 20 décembre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.AGGOUNE
M	Pascal	BRAND		X	Mme AKOUHA
Mme	Bianca	BRIENZA	X		
M	Serge	CAMIER		X	M. AGGOUNE
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Antonin	COIS	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET		X	
M	Pierre	GARZON		X	
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY	X		
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	Mme AKOUHA
M	Luc	LADIRE		X	M. COIS
M	Michel	LANNEZ		X	Mme DELAHAIE
M	Jean-Luc	LAURENT		X	
M	Philippe	LESPINASSE		X	
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES		X	Mme PESCHEUX
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX		X	
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

20 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

9 octobre 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Fatah AGGOUNE, Mme Céline AKOUHA, M. Serge CAMIER, M. Joël CARDOVILLE, M. Noël CELATI, Mme Liliane CHARBONNIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Carine DELAHAIE, Mme Céline DI MERCURIO, M. François DOUCET, Mme Marie-Louise KANCEL, M. Luc LADIRE, M. Michel LANNEZ, M. Patrick MARMIGNON, Mme Dominique MENDES, M. Hedi M'HALLAH, Mme Christine MUSEUX, Mme Edith PESCHEUX, M. Stéphane RABUEL.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

M. Pierre BELL-LLOCH donne pouvoir à M. Luc LADIRE,
M. Pascal BRAND donne pouvoir à Mme Marie-Louise KANCEL,
Mme Bianca BRIENZA donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
M. Pierre GARZON donne pouvoir à M. Gilbert CHASTAGNAC,
Mme Marie JAY donne pouvoir à M. Fatah AGGOUNE,
M. Jean-Luc LAURENT donne pouvoir à Mme Christine MUSEUX,
M. Philippe LESPINASSE donne pouvoir à Mme Marie-Louise KANCEL.

ÉTAIENT ABSENTS

M. Shamime ATTAR,
Mme Anne-Cécile GROENE.

La séance est ouverte à 18 h 14

Introduction par Mme DELAHAIE.

Le quorum étant atteint, 23 administrateurs présents ou représentés. La séance est ouverte.

Il est proposé de modifier l'ordre du jour afin de passer la délibération n°10 en premier et d'attendre l'arrivée de Monsieur LADIRE pour voter la délibération n°2 qui concerne Vitry-sur-Seine.

Approbation du procès-verbal de la séance du 11 juillet 2023

Le procès-verbal de la séance du 11 juillet 2023 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 10 : Renouvellement partiel du Conseil d'administration

Vu la délibération n°1 du Conseil d'Administration du 7 mars 2022, qui prend acte de la composition du Conseil d'administration et notamment de :

- Madame Véronique CHALMANDRIER, désignée par l'UDAF
- Monsieur Miguel DONGUY, représentant des locataires, au titre de la CGL,

Considérant le départ à la retraite de Madame Véronique CHALMANDRIER, représentant l'UDAF,
Et les démissions successives de Monsieur Miguel DONGUY et de Madame Djemaa MOUSSA (représentants des locataires au titre de la CGL).

Madame Anne-Cécile GROENE remplace Madame CHALMANDRIER, pour représenter l'UDAF.

Monsieur Patrick MARMIGNON remplace Monsieur Miguel DONGUY et Madame Djemaa MOUSSA, successivement démissionnaires, pour représenter les locataires (au titre de la CGL).

Le Conseil d'administration prend acte de la délibération n° 10.

Délibération n° 1 : Autorisation de cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Considérant que la cession du patrimoine situé le territoire du KREMLIN-BICETRE ne remet pas en question le respect du seuil de regroupement de la loi ELAN, la structure VALDEVY après cession comptera environ 15 000 logements sociaux familiaux.

Considérant que lors du Conseil d'Administration du 6 juin dernier, les membres ont pris acte de l'offre d'achat émise le 5 mai 2023 par la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat pour un montant de 34,3 M€ .

Considérant que cette offre a pu être précisée par la suite en réunion (notamment sur le transfert des personnel, les modalités de paiement du prix,...) et qu'un courrier venant préciser cette offre a été émis le 5 juillet 2023 ; ce qui a permis de constituer un dossier en vue de l'information-consultation du CSE le 7 juillet 2023, dossier également présenté au Conseil d'Administration du 11 juillet 2023.

Considérant que le prix des cessions de logements entre bailleurs sociaux est librement fixé et que la méthode de valorisation et de fixation du prix utilisée en l'occurrence résulte de calculs usuels dans le cadre des cessions entre bailleurs sociaux.

Considérant que l'incidence financière de cette cession correspond aux intérêts de VALDEVY et que la Banque des Territoires, principal prêteur de VALDEVY, a pu apprécier la trajectoire financière de VALDEVY en tenant compte de cette modification de périmètre et est prête à nous accompagner dans le cadre d'une convention de partenariat.

Considérant que l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit, en cas de cession de logements sociaux, le transfert des emprunts et le maintien des garanties d'emprunt, sauf opposition des créanciers et garants.

Considérant que le CSE a rendu un avis favorable sur ce projet de cession.

La délibération n° 1 est adoptée à la majorité. deux ne prennent pas part au vote : M. LAURENT et Mme MUSEUX, un contre : M. CELATI, une abstention : M. M'HALLAH),

Délibération n° 3 : Financement de la réhabilitation Gentilly à Villejuif

Vu les précédentes délibérations du conseil d'administration de l'OPH de VILLEJUIF en date des 12 décembre 2019 et 2 décembre 2021 engageant la réhabilitation du bâtiment situé 84-90 rue de Gentilly à Villejuif, puis précisant son programme et validant son plan de financement prévisionnel.

Considérant que le prix de revient prévisionnel a augmenté (notamment après prise en compte des résultats de l'appel d'offres, de travaux supplémentaires,...) et qu'il convient de ce fait de modifier le plan de financement de l'opération et d'autoriser le recours aux financements définitifs, ainsi qu'aux garanties liées.

La délibération n° 3 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 6 : Construction de 34 logements Candon Villejuif

Considérant que, dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Lebon-Lamartine à Villejuif, le programme « CANDON » est la première opération de construction de logements sociaux sur site (34 logements).

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la répartition des emprunts, sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement.

La délibération n° 6 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 8 : Construction de 66 logements ZAC Grand Parc

Considérant que, dans le cadre reconstitution hors site NPNRU des logements du quartier Lebon-Lamartine à VILLEJUIF, le programme « CAMPUS GRAND PARC 116 rue Edouard VAILLANT » est une opération en VEFA de 66 logements.

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : la baisse de 300 k€ des subventions est compensée par une mobilisation accrue d'emprunts (dont la ventilation a par ailleurs été modifiée), sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération.

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 7 : Construction de 43 logements Stalingrad Villejuif

Considérant que, dans le cadre reconstitution hors site NPNRU des logements du quartier Lebon-Lamartine à VILLEJUIF, le programme « STALINGRAD » est une opération en VEFA de 43 logements.

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la répartition des emprunts, sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement.

[Début de l'enregistrement]

Mme DELAHAIE.- Si vous n'avez pas de questions, nous passons au vote.

La délibération n° 7 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 4 : Financement complémentaire de la réhabilitation Clément-Ader à Arcueil

Mme DELAHAIE.- Nous devons voter une autorisation de contracter des emprunts et de solliciter des garanties d'emprunts pour les 180 logements de la cité Clément-Ader, dont la réhabilitation arrive presque à son terme. Vous avez beaucoup entendu parler de cette opération, surtout les Arcueillais. Nous n'avons pas eu beaucoup de chance avec deux entreprises, puisqu'il y a eu des liquidations judiciaires et des faillites.

Nous sommes aujourd'hui en contentieux avec l'entreprise Steam, mais nous devons impérativement terminer les travaux, nous n'avons pas le choix. Les logements intérieurs ont été faits, mais il reste l'extérieur. Nous sommes donc dans l'obligation de contracter deux prêts, de 1 669 383 euros et de 1 890 000 euros, l'un sur 35 ans, l'autre sur 25 ans. Par la suite, nous espérons que nous pourrions récupérer ce qui nous est dû dans le cadre du contentieux.

Si vous n'avez pas de questions, nous passons au vote.

La délibération n° 4 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 5 : Signature de l'acte d'acquisition de l'ancienne gendarmerie de Cachan

Mme DI MERCURIO.- Ce projet avait été initié par Cachan Habitat, Édith PESCHEUX et Nathalie VILLÉGIER le connaissent bien. Nous arrivons à un délai qui nous est imposé par le Conseil départemental, celui du 31 décembre 2023, pour signer l'acte d'acquisition de ce bien. Ce dernier est particulier, il a une belle valeur et une belle qualité architecturale, et, dans le cadre d'un projet d'acquisition-amélioration, nous pourrions y réaliser sept logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Cela fait peu de logements, néanmoins c'est symbolique de créer du logement très social en plein cœur de ville, puisque ce bien se trouve à proximité immédiate de la mairie de Cachan. Ce sera un projet de belle facture, et nous allons le présenter aux habitants lors d'une réunion publique la semaine prochaine. Ce projet a connu une certaine lenteur en lien avec les fusions, mais aussi à cause d'un squat qui a été compliqué à gérer, nous sommes donc contents d'en voir l'issue.

Mme PICARD.- Nous achetons au Conseil départemental, qui est propriétaire du bien et qui avait intégré la vente dans ses budgets, c'est pourquoi il nous presse de finaliser ce dossier avant le 31 décembre. Nous avons essayé avec la Ville de déplacer l'acte de vente, mais nous n'y parvenons pas. Nous risquons de voir nos discussions échouer et de ne pas pouvoir mener à bien ce projet si nous ne signons pas avant le 31 décembre, nous serons donc amenés à signer l'acte de vente avant que la purge des éventuels recours contre le permis soit finalisée. C'est ce qui est indiqué dans l'article 1. Il nous semblait important que cette information vous soit signifiée et que vous m'autorisiez à signer avant cette purge. Nous espérons qu'il n'y aura pas de recours.

Voilà, pour que les choses soient tout à fait connues des membres du Conseil d'administration.

Mme DELAHAIE.- Merci de cette précision. Nous passons au vote.

La délibération n° 5 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 9 : Délégation de signature Christophe ACHOURI

Mme DELAHAIE.- M. Christophe ACHOURI est le responsable de l'agence du Kremlin-Bicêtre par intérim.

Dans le cadre des deux derniers mois pour l'agence du Kremlin-Bicêtre, nous avons demandé à M. ACHOURI, ancien directeur d'une autre agence de Valdevy, de bien vouloir occuper le poste de responsable de l'agence par intérim pour que les affaires courantes soient traitées. Pour cela, il lui faut pouvoir disposer de la signature. C'est une formalité, mais je vous demande de la prendre en compte.

Nous passons au vote.

La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.

18h55M. LADIRE rejoint la séance.

Délibération n° 14 : Composition de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial de Villejuif

Mme DELAHAIE.- À la suite de l'installation de Mme Anne-Cécile GROENE en tant que représentante de l'Udaf en début de séance, nous devons acter qu'elle prend la place de Mme CHALMANDRIER comme membre de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de Villejuif.

Nous passons au vote.

La délibération n° 14 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 2 : Signature convention Vitry-sur-Seine

Mme DELAHAIE.- J'ai demandé de reporter cette délibération, qui autorise la directrice générale à signer cette convention, en fin de séance pour laisser à Luc LADIRE la chance d'en dire un mot.

M. LADIRE.- Merci, et désolé de mon retard.

Je veux dire que les Vitriots attendent cette convention depuis longtemps, de même que nous, municipalité, puisqu'elle permet de mettre en œuvre un projet de rénovation, très attendu pour le cœur de ville de Vitry-sur-Seine, de plus de 200 logements, avec la destruction d'une barre au niveau de Barbusse et des Maisons. Évidemment, cela vient aussi impacter Valdevy.

Cette convention acte un projet d'envergure, avec une enveloppe assez importante, de l'ordre de 60 millions d'euros ou 70 millions d'euros avec l'ANRU, pour la démolition et la reconstitution des logements. Cela comprend une résidentialisation au niveau de Germain-Defresne de 89 logements et de 367 logements au niveau de Vilmorin. C'est très bien pour des territoires comme la Ville de Vitry-sur-Seine et Valdevy, puisque,

comme vous le savez, sans ces opportunités de financement de l'ANRU pour des constructions neuves, nous avons très peu de moyens. Je me félicite que nous puissions mettre en œuvre cette convention-cadre, qui va nous permettre de réaliser cette réhabilitation tant attendue par les habitants. Pour vous donner un exemple, à Germain-Defresne les locataires ont encore des salles de bain avec une baignoire sabot et des chasses d'eau avec chaîne, comme dans les films. Vous comprenez bien l'urgence.

Cela a évidemment un coût pour Valdevy. Même si l'ANRU nous donne un peu d'argent, le bailleur doit investir ses fonds propres, et l'organisation du relogement sera très importante aussi, avec un phasage conséquent. Valdevy en a l'habitude, nous avons des ANRU dans d'autres communes, mais c'est vrai que c'est un moment important, puisque certains locataires sont très attachés à leur logement et y ont vécu toute leur vie. Je pense notamment aux plus âgés, aux retraités. Les locataires les plus anciens sont un couple, ils ont 95 et 96 ans, et ils aimeraient mourir dans leur logement, c'est vous dire à quel point ils y sont attachés.

C'est malgré tout une opération qui revêt pour nous une grande importance au regard de sa localisation en centre-ville et de tous les enjeux qu'elle soulève, notamment au niveau thermique. Dans les nouvelles constructions, nous allons faire des choses plus apaisées, avec des immeubles de peu d'étages. C'est un beau projet.

Je remercie aussi la direction générale de Valdevy pour la rénovation que l'on va entreprendre à Mario-Capra, qui n'avait pas été retenue dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) par l'ANRU, malgré tous les stigmates que cette résidence peut comporter, comme d'autres cités du patrimoine de Valdevy. C'est une revalorisation classique qui y sera portée.

Je souhaitais apporter ces éléments de contexte pour que tout le monde comprenne l'enjeu de ce projet. Souvent, on pense que c'est un épiphénomène et que, au regard de nos villes et d'un bailleur comme le nôtre, c'est normal que nous ayons des fonds de l'ANRU. Néanmoins, ce n'est pas une chose aisée, il faut déposer les dossiers, montrer patte blanche, démontrer le sérieux et la faisabilité des projets, présenter un phasage avec le temps de construction, etc. Je rappelle aussi que l'ANRU nous aide, mais dans un contexte particulier.

Nous, bailleur, préférons garder notre patrimoine et le réhabiliter plutôt que de le détruire. Détruire du logement social, pour nous, c'est aussi le signe que nous ne préservons pas un bâti qui a de l'importance, d'autant plus aujourd'hui, au regard de la crise du logement que nous vivons, où nous avons besoin de construire du logement social. Pour nous, c'est un crève-cœur de détruire, mais c'est une des conditions de l'ANRU dans ses conventions. Pour avoir des subventions, il faut démolir. Quand on démolit, on est amené à ne pas forcément reconstruire l'offre où les locataires ont l'habitude d'habiter, c'est pourquoi je dis que cela nécessite un effort surhumain pour tout le monde. Ce projet touche à l'humain. Ce sont des locataires qui ont habité 40 ans dans un quartier, et nous devons les déplacer. En plus, Vitry-sur-Seine est une ville assez vaste, on pourrait croire que l'on va facilement d'un point à un autre, mais selon les dessertes cela peut prendre une demi-heure ou 40 minutes.

Ce n'est pas un choix aisé pour nous, mais nous devons prendre des décisions si nous voulons aborder cette mutation urbaine avec l'ambition que nous nous donnons. Je pense que l'ANRU nous a donné une opportunité, et Valdevy et la Ville de Vitry-sur-Seine ont su s'en saisir. J'en suis satisfait, et je suis fier pour les habitants, pour ce que cela apportera dans leur quotidien dans les années à venir.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions ?

M. M'HALLAH.- Vous êtes intervenu, Monsieur LADIRE, concernant le choc psychologique de la destruction du quartier Germain-Defresne pour les locataires. Personnellement, j'étais locataire d'un groupement qui s'appelait Balzac et je peux confirmer qu'il y a une mémoire collective des locataires, on crée du lien social, des connaissances, dans un lieu bien défini. Il faudra donc les accompagner dans ce changement d'environnement pour qu'ils puissent se retrouver dans leur nouveau logement.

Mme DELAHAIE.- Merci. Je vous propose de voter cette délibération.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité.

Mme DELAHAIE.- Je vous informe ensuite que nous avons retiré les délibérations 11, 12 et 13 de l'ordre du jour.

Mme PICARD.- Effectivement, c'est une erreur que nous avons faite. Le Conseil d'administration ayant délégué la compétence d'ester en justice au Bureau, il y aurait un risque à vous laisser délibérer sur ces délibérations, c'est pourquoi nous sommes obligés de les retirer. À la place, nous devons organiser un Bureau pour passer ces trois délibérations me permettant d'ester en justice.

Délibération n° 11 : Autorisation d'ester en justice (PISCONE/Valdevy)

Point retiré de l'ordre du jour.

Délibération n° 12 : Autorisation d'ester en justice (JALEL/Valdevy)

Point retiré de l'ordre du jour.

Délibération n° 13 : Autorisation d'ester en justice (SHAKER/Valdevy)

Point retiré de l'ordre du jour.

Mme DELAHAIE.- Avez-vous des questions diverses ?

Mme KANCEL.- J'aurais une question concernant les charges locatives. C'est un thème qui revient de manière récurrente dans les interrogations des locataires, ils veulent notamment savoir si un *timing* a été prévu à ce sujet ou s'il sera traité par la structure suivante. Avez-vous des éléments d'information à ce sujet ?

Mme VILLÉGIÉ.- C'est un sujet que nous avons déjà évoqué en questions diverses du Conseil d'administration. Nous sommes chargés de traiter les régularisations des charges, y compris de l'année en cours, c'est-à-dire 2023. Nous avons un projet pour nous en occuper, mais c'est compliqué puisque nous devons les passer dans un ancien outil informatique et les rebasculer dans notre nouvel outil informatique. L'objectif serait de traiter celles de 2020 et 2021 au premier trimestre, avec celles de 2022 si possible, mais je ne sais pas si nous y arriverons. En tout état de cause, Valdevy restera en charge sur ces sujets, et la nouvelle structure fera la régularisation des charges 2024.

M. CELATI.- Une date est-elle prévue pour la réunion du groupe de travail sur la convention d'utilité sociale (CUS) ?

Mme PICARD.- Pas encore, mais nous avons eu un rendez-vous avec la DRIHL mi-septembre et une trame va vous être présentée. Nous avons une réunion de travail interne la semaine prochaine, puis nous pourrions faire une réunion de groupe de travail avec les membres du Conseil d'administration. Ce sera assez rapide maintenant.

Nous avons été retardés parce que, sur la première partie, il y a des éléments patrimoniaux à intégrer et nous étions en attente des nouvelles étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE). Il nous en manque encore quelques-unes, mais cela ne nous empêche pas de faire cette première partie patrimoniale sous forme d'orientations. C'est ce que nous avons vu avec la DRIHL, elle a validé ce principe. Nous pouvons donc enfin terminer la CUS et enchaîner sur le groupe de travail. Vous allez y être associés, ainsi que la gouvernance, l'objectif étant une présentation en Conseil d'administration au mois de décembre, en même temps que le plan stratégique de patrimoine (PSP). Nous validerons les deux ensemble.

Nous avons également à travailler avec les associations de locataires. Le plan de concertation locative (PCL) leur a été proposé, mais elles ne l'ont pas validé. Nous attendons encore. J'en appelle aux membres du Conseil d'administration représentant les locataires pour que vos organisations nous fassent un retour, puisque c'est avec le PCL que nous pouvons travailler sur la validation et la concertation sur la CUS.

Mme DELAHAIE.- Merci.

Nous avons beaucoup parlé de logements que nous allons construire, dans lesquels nos locataires vont se projeter, permettez-moi donc d'avoir une pensée ce soir pour toutes les personnes qui vivent dans des situations de guerre, que ce soit les Ukrainiens, les habitants d'Israël, ceux de Gaza, ou ceux du Haut-Karabagh, dont on parle très peu. Si vous ne le saviez pas, 100 000 personnes ont quitté le Haut-Karabagh pour rejoindre les frontières de l'Arménie et sont sans toit. Nous construisons des logements, nous essayons d'insérer les locataires dans un site pour qu'ils se sentent en sécurité, je voulais donc avoir une pensée, au nom de notre organisme, pour ceux qui n'ont plus de toit et ceux qui sont décédés dans les derniers jours.

Le prochain Conseil d'administration sera le 8 novembre. Il ne me reste plus qu'à vous souhaiter un bon retour.

La séance est levée à 19 h 13

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 9 octobre 2023.

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

La Directrice Régionale Adjointe

VALDEVY
Madame Marianne PICARD
Directrice générale
51 rue de Stalingrad
94110 Arcueil

Paris, le 21 septembre 2023

Madame la Directrice générale,

Lors de nos derniers échanges, vous nous avez présenté la situation de l'office Valdevy à la suite des changements de périmètres récents.

Nous avons bien noté ces changements, en particulier :

1. En 2019, l'organisme OPALY (Gentilly et d'Arcueil), qui gère alors 5.500 logements fusionne avec l'OPH de Cachan (2.000 logements) et l'OPH du Kremlin-Bicêtre (2.000 logements) dans le cadre de la Loi ELAN. Cette fusion se met en place mais reste encore insuffisante pour atteindre le seul légal des 12.000 logements. L'organisme fusionné prend alors le nom de Valdevy.
2. Au 1^{er} janvier 2022, Valdevy fusionne avec l'OPH de Villejuif (3.200 logements) et avec l'OPH de Vitry sur Seine (4.600 logements). Cette fusion permet à Valdevy d'atteindre le seuil de la Loi ELAN, puisqu'il compte alors plus de 17.000 logements.
3. En 2023, la sortie du patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre est menée, la ville souhaitant le reprendre au sein d'une SCIC. Ce nouveau changement de périmètre, le troisième en seulement 4 ans, implique une cession du patrimoine situé sur la ville du Kremlin-Bicêtre. Malgré cela, Valdevy compte toujours plus de 15.000 logements et resterait donc au-dessus du seuil de la Loi ELAN.

Nous avons pris note des adaptations nécessaires, liées à ces changements de périmètres rapprochés, tant au sein de votre organisation interne que dans la lisibilité des documents financiers de l'office.

Afin d'étudier la soutenabilité financière de votre structure, vos services ont produit une analyse prévisionnelle combinée permettant d'apprécier la trajectoire financière de votre organisme ; nous vous remercions des éléments transmis ces dernières semaines dans le cadre de l'instruction de vos demandes d'emprunt.

L'analyse de Valdevy conclut à l'équilibre de la structure financière à fin 2021, avec des capitaux propres en augmentation du fait des modifications de périmètre, avec toutefois une stabilité du taux d'endettement (52% des capitaux propres).

La situation est caractérisée par un autofinancement courant représentant 7,9% des loyers (proche de la moyenne régionale) et un potentiel financier à terminaison (2021) de bon niveau représentant 1 907 € par logement.

Compte tenu de l'âge du patrimoine géré par l'office, nous notons des points d'attention sur le poids élevé des taxes foncières dans les charges et les dépenses de gros entretiens, qui seraient amenées à évoluer à la hausse.

Nous vous proposons de reprendre l'ensemble de ces éléments dans une convention de partenariat.

Vous pouvez compter sur la mobilisation de la Direction Régionale Ile-de-France de la Banque des Territoires.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes sincères salutations.

Najoua Benfella
Directrice Régionale Adjointe

Najoua BENFELLA
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 22/09/2023 16:03:15

Délibération N° 1

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 30 juin 2023, s'est réuni le 11 juillet 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE		X	Mme DELAHAIE
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M.LADIRE
M	Pascal	BRAND	X		
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.LAURENT
M	Serge	CAMIER		X	M.LAURENT
M	Noël	CELATI		X	M.BRAND
Mme	Véronique	CHALMANDRIER		X	
Mme	Liliane	CHARBONNIER		X	Mme MENDES
M	Gilbert	CHASTAGNAC		X	M.LADIRE
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO		X	Mme MUSEUX
M	Miguel	DONGUY		X	
M	François	DOUCET		X	
M	Pierre	GARZON		X	Mme DELAHAIE
Mme	Marie	JAY		X	M.BRAND
Mme	Marie- Louise	KANCEL		X	Mme KANCEL
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ		X	Mme AKOUHA
M	Jean-Luc	LAURENT	X		
M	Philippe	LESPINASSE		X	
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH		X	
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX		X	Mme MENDES
M	Stéphane	RABUEL		X	Mme MUSEUX

21 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N° 1

Offre d'achat relative au patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021, du 5 juillet 2022, du 12 décembre 2022 et du 6 juin 2023 ;
- Considérant que lors du Conseil d'Administration du 6 juin dernier, les membres ont pris acte de l'offre d'achat émise le 5 mai 2023 par la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat ;
- Considérant que cette offre a pu être précisée par la suite en réunion (notamment sur le transfert des personnels, les modalités de paiement du prix,...) et qu'une offre contenant ces précisions sera adressée dans le courant de la semaine du 7 juillet ;
- Considérant qu'après la première phase d'étude de cette offre et compte tenu des modalités de transfert des personnels et des incidences économiques présentées par cette offre (complétée des précisions ci-dessus apportées), il convient de la soumettre, ainsi qu'une note détaillée, pour information-consultation au Comité Social et Economique (CSE) de VALDEVY ;
- Considérant qu'il convenait également de ce fait de transmettre ce document au Conseil d'Administration, pour l'informer de l'état d'avancement, avant de revenir

CA du 11 juillet 2023
Délibération N° 1

vers cette même instance avec ledit avis, en vue d'une décision définitive sur cette opération ;

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

Prend acte de la note détaillée transmise au CSE de VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration

Date : 7 mars 2022

À l'attention des : Administratrices.eurs du conseil
Service émetteur : DGA Ressources Internes

Objet : Cession du patrimoine situé sur le territoire du KREMLIN-BICETRE

La loi ELAN de novembre 2018 a imposé la concentration des bailleurs sociaux pour que ces derniers atteignent une taille minimale de 12 000 logements ; la méthode de regroupement étant laissée à l'appréciation des organismes (fusion, transformations, adossement à un groupe). S'agissant des Offices publics de l'Habitat (OPH) rattachés à un Etablissement Public Territorial (EPT), une contrainte supplémentaire s'imposait : que subsiste un seul OPH rattaché à un EPT.

Dans ce contexte particulier des OPH rattachés à un EPT, la loi ELAN avait prévu un calendrier en deux temps qui concrètement se traduisait par une obligation de fusion/regroupement au 1^{er} janvier 2021 et la possibilité d'atteindre le seuil de 12 000 logements au 1^{er} janvier 2023.

Huit OPH étaient rattachés à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) à la date de la loi Elan :

- L'OPH d'Arcueil-Gentilly
- L'OPH de Cachan
- L'OPH de Kremlin-Bicêtre
- L'OPH d'Ivry sur Seine
- L'OPH de Thiais
- L'OPH de Villejuif
- L'OPH de Villeneuve Saint Georges
- L'OPH de Vitry sur Seine

Des réunions ont eu lieu dès 2019 avec l'ensemble des OPH du territoire pour que chacun se positionne sur la stratégie qu'il souhaitait adopter dans le cadre légal ci-dessus rappelé. Les OPH d'Ivry sur Seine, de Villeneuve Saint Georges, de Thiais, de Vitry sur Seine, de Villejuif se sont orientés vers des transformations / fusions (dans ce dernier cas avec des entités non rattachées au GOSB).

Les OPH d'Arcueil-Gentilly, de Cachan et de Kremlin-Bicêtre ont fait le constat commun que cette contrainte légale pouvait être transformée en opportunité, sur la base de valeurs communes partagées et de la volonté de conserver une entité OPH, de proximité, au service des locataires et des villes concernées.

Après consultation des instances du personnel et de leur conseil d'administration, la fusion de ces trois OPH a été prononcée par arrêté du 3 mars 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2021.

A l'issue des élections municipales de 2020, trois villes ont modifié leur projet :

- Vitry sur Seine et Villejuif ont souhaité rejoindre la fusion précitée des 3 OPH ;

- Kremlin-Bicêtre a souhaité constituer une SCIC HLM, afin d'y intégrer le patrimoine de l'OPH Kremlin-Bicêtre.

Ces nouveaux projets ont recueilli l'accord du GOSB en sa qualité de collectivité de rattachement de ces trois OPH.

Les OPH de Villejuif et de Vitry sur Seine ont ainsi fusionné, au 1^{er} janvier 2022 sur la base d'un arrêté préfectoral du 11 octobre 2021, avec l'OPH d'Arcueil-Gentilly-Cachan-Kremlin-Bicêtre, devenant VALDEVY.

S'agissant du patrimoine de Kremlin-Bicêtre OPH, la sortie de ce patrimoine avant le 1^{er} janvier 2021 aurait remis en cause la fusion des OPH d'Arcueil-Gentilly et de Cachan, sans possibilité de respecter le calendrier fixé par la loi et en remettant en cause l'ensemble du travail et des coûts engagés sur la base de l'arrêté du 3 mars 2020.

De ce fait, l'OPH du Kremlin-Bicêtre a rejoint la fusion des OPH de Cachan et d'Arcueil-Gentilly au 1^{er} janvier 2021 comme prévu dans le projet initial.

En parallèle, le 15 décembre 2020, le GOSB avait approuvé le regroupement de Kremlin-Bicêtre Habitat OPH avec Logial-COOP et la création d'une SCIC HLM par la Ville du Kremlin Bicêtre. De ce fait, considérant la volonté de sa collectivité de rattachement ainsi exprimée et le fait que cette cession serait compatible avec le respect du seuil fixé par la loi ELAN, le conseil d'administration de l'OPH fusionné, le 3 mars 2021, a donné un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir ; modalités qui devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière de sort du personnel et d'absence de coût économique pour OPALY fusionné.

L'étude de ces modalités a fait apparaître en 2022 que seule une cession du patrimoine situé sur le périmètre du Kremlin-Bicêtre pouvait être juridiquement validée.

Cette cession a fait l'objet d'informations régulières tant au CSE de VALDEVY, qu'au Conseil d'Administration, notamment en 2022 lorsque le mode de transfert a été arrêté. Le 15 juin 2022, le CSE a été informé de la lettre d'intention émise par la SCIC HLM ; que VALDEVY s'est engagé, par différentes délibérations de son Conseil d'Administration, à étudier.

Les échanges d'informations pour permettre à la SCIC HLM d'affiner l'offre se sont poursuivis en 2022 et 2023. Une offre ferme a été émise début mai 2023, précisée en juillet 2023 pour confirmer la teneur de réunions ultérieures, et elle a été étudiée par les services de VALDEVY.

Une procédure d'information-consultation du CSE a été menée et le CSE a donné un avis favorable à cette cession le 7 juillet 2023, avec une vigilance sur l'accompagnement des personnels. Ce projet de cession peut donc être soumis pour validation au conseil d'administration.

1- DETAIL DE L'OFFRE, INCIDENCES SOCIALES ET ECONOMIQUES

La SCIC HLM Kremlin-Habitat a émis une offre ferme d'acquisition qui porte sur l'intégralité du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, soit 1.964 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence. Le détail de ce patrimoine figure en annexe 1 du présent document.

Conditions financières de l'offre et conditions suspensives

Le prix proposé pour ce patrimoine est de 34,3 M€.

Ce prix est payable selon les modalités suivantes (classique pour le rachat d'un patrimoine de logements sociaux) :

- Reprise du capital restant dû sur les emprunts souscrits pour financer ce patrimoine (le code de la construction et de l'habitation prévoit le transfert de ces emprunts sauf opposition des prêteurs et garants),
- Paiement « cash » de la différence entre le prix et le capital restant dû (cette différence est appelée soulte).

En termes de temporalité, le prix est payable à hauteur de 5% à la promesse de vente et le solde à l'acte notarié de cession.

L'objectif est que la cession prenne effet au 31 décembre 2023 (en fin d'exercice comptable). A fin 2023, les données seraient les suivantes :

- Capital restant dû sur les emprunts repris : 29,070 M€
- Versement d'une soulte de : 4,93 M€.

L'offre de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE est assortie des principales conditions suivantes :

- la concrétisation de décisions internes de gouvernance et de partenariats ;
- l'obtention d'un prêt à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- la signature par les parties d'un protocole relatif au transfert de la gestion des logements acquis ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce sont des conditions suspensives globalement classiques.

Incidences sur le personnel de VALDEVY

La cession s'accompagne du transfert des personnels de droit privé concernés (dont l'activité est centrée sur le patrimoine du Kremlin-Bicêtre) présents à la date de la cession.

Le personnel relevant du statut Fonction Publique Territoriale se verra proposer une mutation sur la Ville après proposition de détachement sur la Coopérative.

Après une réunion collective en juillet 2023, le personnel concerné a été reçu en entretien individuel par le Directeur Général de la SCIC HLM, ainsi que par le Directeur des Ressources Humaines de LOGIAL-Coop dans le courant du mois de septembre, à l'exception de deux personnes, indisponibles et qui seront reçues ultérieurement.

Compte-tenu des derniers mouvements de personnel, ce sont au final 15 personnes qui sont concernées par le transfert des personnels (y inclus deux personnes relevant du statut de la Fonction Publique Territoriale).

Le personnel de VALDEVY qui assure la gestion de ce patrimoine sera mobilisé pour assurer le transfert de la gestion avec l'assistance des services supports de VALDEVY jusqu'au 31 décembre 2023 et au-delà le cas échéant (exemple régularisation de charges).

Le reste du personnel de VALDEVY sera également mobilisé dans le cadre du transfert de la gestion courante (cf. ce qui est dit plus loin sur le transfert de gestion), ainsi que dans l'accompagnement de la SCIC pour le nouveau dépôt d'une demande de subvention FEDER pour l'opération de réhabilitation des Hauts-Martinets.

Les personnels de VALDEVY qui assurent un intérim sur cette agence réintégreront d'autres missions sur VALDEVY après la cession. Les personnels de VALDEVY qui sont en voie de retraite demeureront personnel de VALDEVY jusqu'à celle-ci.

Zoom sur la méthode de valorisation utilisée

Le prix des cessions entre bailleurs sociaux est librement fixé en vertu de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation.

En l'occurrence, le prix de 34,3 M€ est issu d'une double méthode de valorisation opérée par la SCIC :

- La première méthode consiste à déterminer la valeur d'acquisition en prenant pour base la capitalisation des loyers, minorée du montant des travaux significatifs à réaliser sur le patrimoine.
- La deuxième méthode consiste à utiliser l'autofinancement (le « cash » dégagé par l'exploitation du patrimoine et les investissements réalisés) en l'actualisant et en le complétant d'une valeur terminale.
- Il est ensuite opéré une pondération entre les valeurs ainsi obtenues : la valeur de la deuxième méthode est pondérée d'un coefficient 2 et celle de la première méthode d'un coefficient 1.

Ces méthodes sont classiques dans la profession mais leurs paramètres peuvent différer en fonction des contextes et des opérateurs.

De ce fait, nous préciserons les points suivants :

- La première méthode consiste globalement à retenir le montant annuel des loyers des logements, défalqué ou non de certaines charges et à y appliquer un taux de capitalisation.
En l'occurrence, le montant de ces loyers (issu du quittancement 2022) est défalqué notamment du montant des taxes foncières, ainsi que du montant des loyers de l'opération SEMBAT. Cette résidence sera démolie dans les prochaines années au titre du programme de renouvellement urbain régional-PRIR - Schuman.
Le taux de capitalisation appliqué est de 9%. Il n'y a pas de référence récente mais les normes plus anciennes étaient entre 8% et 12%.
Par ailleurs le montant des investissements défalqués correspond aux projets identifiés antérieurement sur ce patrimoine (réhabilitations Hauts-Martinets, Glacis du Fort, Eugène Thomas, travaux sur la façade de Barnufles). Les investissements au

titre du PRIR Schuman – SEMBAT n'est pas défalqué dans la mesure où les loyers de ce programme le sont.

Les montants retenus pour ces investissements sont soit issus de ratios pratiqués de réhabilitation (35 k€HT/logement), soit liés à des actualisations de budgets VALDEVY avec application de l'inflation, soit correspondant aux dernières valorisations des services de VALDEVY.

Globalement, cette méthode de valorisation est cohérente.

- La deuxième méthode repose sur l'autofinancement dégagé par l'exploitation et les investissements. Cet autofinancement a été calculé par la SCIC au moyen de l'outil de simulation prospectif VISIAL, outil utilisé couramment par l'ensemble de la profession (notamment dans les relations avec le principal partenaire financier la Banque des Territoires ou avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Les principales données de calcul et de résultat ont été communiquées à VALDEVY.

Les services de VALDEVY ont effectué une analyse des données et réalisé une nouvelle prospective VISIAL en retenant les hypothèses utilisées pour les perspectives VALDEVY. Par mesure de prudence, le financement FEDER a été retenu à 50% du montant simulé par la SCIC ; le projet de réhabilitation des Hauts-Martinets, qu'il concerne, n'ayant pas été retenu fin 2022 par le financeur.

Ces hypothèses génèrent un autofinancement moyen plus bas que celui de la simulation réalisée par la SCIC ; ce qui est aussi avéré pour la dernière année d'exploitation. La tendance de remontée de cet autofinancement sur la dernière période est la même que celle de la prospective de la SCIC mais plus lente.

La méthode de valorisation utilisée par la SCIC repose sur la moyenne de l'autofinancement des cinq dernières années et sur des taux d'actualisation de 3,5% et de 1% pour la valeur terminale.

L'utilisation des cinq dernières années est atypique. Cette méthode est généralement fondée sur la dernière année d'autofinancement. La SCIC indique avoir pris en compte les cinq dernières années par mesure de prudence (les paramètres d'exploitation ne sont pas affinés dans cette simulation, le Plan Stratégique Patrimonial de la SCIC est en cours d'élaboration et pourrait révéler d'autres besoins d'investissement, il n'est pas intégré de programme de renouvellements de composants,...).

En tout état de cause, que l'on se fonde sur les cinq dernières années ou la dernière année d'autofinancement, l'autofinancement dégagé par la prospective VALDEVY est inférieur à celle de la SCIC donc la valorisation proposée par la SCIC est acceptable.

- La pondération retenue est aussi cohérente (la méthode par l'autofinancement traduit effectivement plus le métier de bailleur, celle par les loyers est plus celle d'un investisseur).

Incidence de la cession du patrimoine sur les équilibres économiques

Afin de mettre en évidence l'incidence de la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin Bicêtre, trois simulations prospectives ont été réalisées :

- Une relative à l'exploitation du patrimoine situé sur le territoire de Kremlin-Bicêtre
- Une relative à l'exploitation de VALDEVY actuel (le patrimoine précité inclus)
- Une relative à l'exploitation de VALDEVY (quatre OPH) avec l'incidence de la cession du patrimoine précitée.

L'incidence de la cession du patrimoine dans ces simulations est évaluée comme suit :

- Lors de la fusion, et conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, une transmission universelle du patrimoine (TUP) s'est produite. Cela signifie que les bilans de chaque OPH ont été agglomérés pour devenir celui de VALDEVY.
- Cela signifie notamment que les patrimoines ont été intégrés au patrimoine de VALDEVY à leur valeur nette comptable et que les capitaux propres de chaque OPH ont également été intégrés, ainsi que les emprunts, les subventions,...

Il paraît important de rappeler ici que la valeur nette comptable (VNC) d'un actif patrimonial correspond à son prix de revient d'origine (schématiquement toutes les dépenses qui ont contribué à la réalisation de ce bien) minoré d'amortissements, qui constatent l'obsolescence progressive de ce bien. Il convient également d'indiquer que ce rythme d'amortissement est fréquemment inférieur à celui des emprunts qui ont financé ces biens et que, jusqu'à il y a quelques années, une règle de prudence comptable voulait qu'on constate une charge supplémentaire d'amortissement dérogatoire quand on constatait un écart entre l'amortissement des biens et le rythme de remboursement des emprunts.

Ce décalage de rythme est avéré notamment pour le patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre.

- Compte tenu du prix de cession précité de 34,3 M€, la cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre va se traduire par une perte comptable.

En effet, lorsqu'une cession d'un bien est réalisée, la comptabilité enregistre :

- o La sortie de ce bien (c'est-à-dire la disparition de la valeur nette comptable, cf. ce qui est dit ci-dessus sur la VNC), qui est une charge.
- o La reprise comptable de la valeur nette comptable des subventions ayant financé ce bien, qui est un produit.

- La reprise comptable de la provision constituée pour faire face au gros entretien de ce bien ; qui est un produit.
- En l'occurrence la reprise de la provision pour dépréciation de ce patrimoine constatée fin 2021 ; qui est un produit.
- Le prix de cession de ce bien ; qui est un produit.

En l'occurrence, la charge va être supérieure aux produits d'environ 9 M€ à fin 2023. Le résultat de VALDEVY va donc être dégradé d'autant.

Nonobstant, l'ex-OPH KREMLIN-BICETRE HABITAT a contribué lors de la TUP à une augmentation des capitaux propres, qui demeurent dans VALDEVY après la cession, à hauteur de près de 22 M€. Cette perte comptable va donc venir s'impacter sur des capitaux propres majorés par la fusion.

Dans la simulation à quatre OPH qui intègre la cession de ce patrimoine, figure donc une perte de 9 M€ et un gain de 22 M€ pour illustrer cet impact.

Les résultats des simulations réalisées figurent ci-après.

Il convient de noter par ailleurs une incidence économique qui ne figure pas en tant que telle sur ces prospectives et qui est liée aux incidences du transfert de la gestion.

Ce transfert fait, de manière classique, l'objet d'un protocole qui consiste à ouvrir un compte de gestion entre le vendeur et l'acquéreur pour y porter les sommes dues par chacun au titre de l'arrêt de la gestion courante. Par exemple :

- Le transfert des créances détenues sur les locataires par le vendeur à l'acquéreur. Ce transfert se fait selon prix déterminé par une grille de valorisation ; grille qui doit être en cohérence avec ce que le vendeur pratique en matière de dépréciation dans ses comptes.
- Le transfert des dépôts de garanties détenus par le vendeur à l'acquéreur, selon les montants comptabilisés.
- Le sort des sommes perçues au titre de l'APL, des dépenses facturées ou non selon la période concernée (avant ou après le transfert de jouissance), ...
- Les modalités des régularisations de charges des années antérieures.

Ce protocole indique également de quelle manière sont transférées les données nécessaires à la reprise du quittance par l'acquéreur, au transfert des dossiers contentieux, la subrogation dans les procédures en cours, des contrats en cours, ...

Le compte de gestion fait l'objet d'arrêtés mensuels qui déterminent les sommes que se doivent réciproquement les parties et de versements en conséquence. Il doit être clôturé dans l'année qui suit la cession. Il n'est pas précisément évaluable à ce jour.

Simulation prospective Kremlin Bicêtre seul (selon VALDEVY)

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Livraisons		0	0	0	0	0	137	0	0	0	0	0	137
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		0	0	0	0	- 120	0	0	0	0	0	0	- 120
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	1 963	1 843	1 980										
Exploitation	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Loyers patrimoine de référence	8 894	8 951	9 264	9 588	9 934	10 188	10 494	10 856	11 217	11 574	11 922	12 212	116 200
Effets des cessions et démolitions		0	0	0	0	- 207	- 423	- 432	- 440	- 449	- 458	- 467	- 2 876
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	0	0	0	0	508	1 037	1 057	1 079	1 100	1 122	5 903
Loyers théoriques logements	8 894	8 951	9 264	9 588	9 934	9 981	10 579	11 461	11 834	12 204	12 564	12 867	119 227
Perte de loyers / logements vacants	- 163	- 217	- 251	- 494	- 593	- 442	- 247	- 260	- 269	- 277	- 286	- 293	- 3 627
Loyers quittancés logements avant RLS	8 731	8 734	9 013	9 094	9 341	9 539	10 332	11 201	11 565	11 927	12 279	12 574	115 600
Total RLS	- 298	- 369	- 381	- 382	- 392	- 400	- 437	- 477	- 494	- 510	- 526	- 539	- 4 906
Loyers quittancés logements nets de RLS	8 433	8 365	8 633	8 712	8 949	9 139	9 896	10 724	11 072	11 417	11 753	12 036	110 694
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	527	678	613	622	632	642	653	663	674	685	696	708	7 267
Total loyers	8 960	9 043	9 245	9 334	9 581	9 782	10 548	11 387	11 746	12 102	12 449	12 743	117 961
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	46	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	275
Produits financiers nets	56	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	220
Total des produits courants	102	45	495										
Annuités patrimoine de référence	- 2 350	- 2 344	- 2 319	- 2 407	- 2 467	- 2 282	- 2 226	- 2 186	- 2 191	- 1 960	- 1 893	- 1 613	- 23 888
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		- 5	- 63	- 118	- 292	- 563	- 863	- 1 584	- 1 646	- 1 709	- 1 774	- 1 841	- 10 459
Annuités des opérations nouvelles logements		0	0	0	0	0	- 262	- 539	- 539	- 743	- 746	- 750	- 3 578
Annuités des interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 2 350	- 2 349	- 2 382	- 2 525	- 2 759	- 2 845	- 3 351	- 4 308	- 4 376	- 4 412	- 4 414	- 4 204	- 37 925
Taxe foncière	- 2 042	- 2 211	- 2 641	- 2 715	- 2 777	- 2 836	- 2 795	- 2 851	- 2 908	- 2 966	- 3 025	- 3 086	- 30 811
Maintenance totale (y compris régie)	- 1 250	- 1 200	- 1 470	- 1 520	- 1 561	- 1 599	- 1 540	- 1 574	- 1 656	- 1 692	- 1 729	- 1 837	- 17 379
Solde après annuités, TFPB et maintenance	3 420	3 328	2 797	2 619	2 529	2 546	2 907	2 699	2 851	3 076	3 326	3 662	32 341
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 1 477	- 1 027	- 1 102	- 1 133	- 1 159	- 1 139	- 1 207	- 1 232	- 1 256	- 1 281	- 1 307	- 1 333	- 13 178
Frais de gestion	- 1 142	- 1 100	- 1 100	- 806	- 824	- 798	- 859	- 876	- 893	- 911	- 929	- 948	- 10 045
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 469	- 299	- 367	- 313	- 313	- 319	- 327	- 246	- 367	- 377	- 387	- 396	- 3 711
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 63	- 265	- 271	- 187	- 192	- 196	- 211	- 228	- 235	- 242	- 249	- 255	- 2 529
Charges non récupérées / logements vacants	- 65	- 87	- 100	- 198	- 237	- 177	- 99	- 104	- 107	- 111	- 114	- 117	- 1 451
Autofinancement courant HLM	204	551	- 145	- 17	- 197	- 83	205	13	- 8	154	340	613	1 426
<i>en % des loyers</i>	<i>2,28%</i>	<i>6,09%</i>	<i>-1,56%</i>	<i>-0,18%</i>	<i>-2,05%</i>	<i>-0,85%</i>	<i>1,94%</i>	<i>0,12%</i>	<i>-0,07%</i>	<i>1,27%</i>	<i>2,73%</i>	<i>4,81%</i>	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>1,83%</i>	<i>2,42%</i>	<i>2,71%</i>	<i>5,15%</i>	<i>5,97%</i>	<i>4,43%</i>	<i>2,33%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	<i>2,27%</i>	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	- 63	- 100	- 105	- 108	- 110	- 113	- 115	- 117	- 119	- 122	- 124	- 127	- 1 259
Autofinancement net HLM global	141	451	- 249	- 125	- 307	- 195	90	- 104	- 128	32	216	486	167
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>1,57%</i>	<i>4,97%</i>	<i>-2,69%</i>	<i>-1,34%</i>	<i>-3,20%</i>	<i>-1,99%</i>	<i>0,85%</i>	<i>-0,91%</i>	<i>-1,08%</i>	<i>0,26%</i>	<i>1,73%</i>	<i>3,81%</i>	
	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Autofinancement net HLM		451	- 249	- 125	- 307	- 195	90	- 104	- 128	32	216	486	167
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		- 50	- 53	- 215	- 3 255	- 58	- 59	- 61	- 62	- 63	- 65	- 66	- 4 007
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	- 625	0	0	0	0	0	0	- 625
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	0	0	- 1 645	0	0	0	0	0	0	0	- 1 645
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 21	- 17	- 22	- 100	- 50	- 274	- 36	- 141	- 43	- 45	- 19	- 766
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	5 402	5 782	5 464	5 101	- 206	- 1 134	- 1 378	- 1 578	- 1 908	- 1 982	- 1 875	- 1 474	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	
Dépôts de Garantie	701	701	701	701	701	666	751	751	751	751	751	751	
FdR Long terme (OS)	7 218	7 598	7 280	6 917	1 610	647	489	289	- 42	- 116	- 9	392	

VALDEVY

	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Patrimoine locatif logts et structures collectives													
Livraisons		9	102	160	276	199	220	303	56	0	0	0	1 325
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		0	- 105	- 85	- 480	- 193	- 80	- 30	0	0	0	0	- 973
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	18 148	18 157	18 154	18 229	18 025	18 031	18 171	18 444	18 500	18 500	18 500	18 500	
Exploitation	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Loyers patrimoine de référence	81 890	82 518	85 469	88 592	91 907	94 173	96 252	98 330	100 440	102 582	104 749	106 895	1 051 907
Effets des cessions et démolitions		0	- 151	- 400	- 925	- 2 654	- 3 207	- 3 548	- 3 673	- 3 747	- 3 822	- 3 898	- 26 025
Impact des travaux immobilisés		0	0	7	106	156	509	677	763	822	974	1 154	5 168
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		5	473	1 332	3 050	4 310	6 112	8 691	9 840	10 282	10 488	10 697	65 279
Loyers théoriques logements	81 890	82 523	85 791	89 531	94 138	95 985	99 665	104 150	107 369	109 939	112 390	114 848	1 096 330
Perte de loyers / logements vacants	- 2 824	- 3 148	- 3 352	- 3 850	- 4 098	- 2 916	- 2 681	- 2 571	- 2 587	- 2 645	- 2 680	- 2 738	- 33 266
Loyers quittancés logements avant RLS	79 066	79 375	82 439	85 681	90 040	93 069	96 985	101 579	104 782	107 294	109 709	112 110	1 063 063
Total RLS	- 3 488	- 3 746	- 4 003	- 4 159	- 4 368	- 4 514	- 4 701	- 4 919	- 5 073	- 5 195	- 5 312	- 5 429	- 51 420
Loyers quittancés logements nets de RLS	75 578	75 628	78 436	81 522	85 672	88 555	92 283	96 659	99 709	102 099	104 397	106 681	1 011 643
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	996	996	1 056	1 056	1 056	856	856	856	836	836	836	836	10 076
Impact des interventions SC (net de vacance)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	6 219	6 320	6 391	6 501	6 613	6 727	6 843	6 961	7 082	7 206	7 331	7 460	75 435
Total loyers	82 793	82 944	85 883	89 079	93 340	96 138	99 982	104 477	107 627	110 141	112 565	114 977	1 097 154
Production immobilisée	783	568	921	1 182	1 563	1 578	1 174	446	613	674	325	42	9 087
Autres produits et marges sur autres activités	1 293	889	2 385	785	785	785	785	1 575	1 065	785	785	785	11 409
Produits financiers nets	172	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1 320
Total des produits courants	2 248	1 577	3 426	2 087	2 468	2 483	2 079	2 141	1 798	1 579	1 230	947	21 816
Annuités patrimoine de référence	- 20 863	- 20 899	- 21 694	- 22 706	- 22 896	- 22 158	- 21 472	- 21 152	- 20 314	- 20 089	- 20 001	- 19 797	- 233 178
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	0	0	0	0	64	66	66	73	67	68	404
Annuités des travaux immobilisés logements	0	- 54	- 728	- 1 756	- 3 095	- 5 008	- 5 716	- 8 484	- 9 556	- 10 744	- 12 381	- 13 605	- 71 127
Annuités des opérations nouvelles logements	0	- 53	- 549	- 2 385	- 3 194	- 3 715	- 4 581	- 5 742	- 6 639	- 7 437	- 7 665	- 7 806	- 49 767
Annuités des interventions structures collectives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 20 863	- 21 006	- 22 971	- 26 848	- 29 186	- 30 881	- 31 705	- 35 311	- 36 443	- 38 196	- 39 979	- 41 140	- 353 668
Taxe foncière	- 14 599	- 15 675	- 17 803	- 18 180	- 18 496	- 18 365	- 18 544	- 18 796	- 19 133	- 19 515	- 19 906	- 20 304	- 204 716
Maintenance totale (y compris régie)	- 12 693	- 14 228	- 12 892	- 13 013	- 13 465	- 13 743	- 14 138	- 14 593	- 15 311	- 15 891	- 16 411	- 17 141	- 160 826
Solde après annuités, TFPB et maintenance	36 886	33 612	35 643	33 125	34 662	35 633	37 674	37 918	38 539	38 117	37 499	37 339	399 760
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 15 511	- 14 106	- 15 591	- 16 149	- 16 630	- 17 097	- 17 678	- 18 256	- 18 825	- 19 385	- 19 962	- 20 555	- 194 234
Frais de gestion	- 9 314	- 10 500	- 12 492	- 8 493	- 8 666	- 8 805	- 9 036	- 9 241	- 9 437	- 9 626	- 9 819	- 10 015	- 106 129
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 2 718	- 2 469	- 2 574	- 2 354	- 2 435	- 2 437	- 2 573	- 2 664	- 2 757	- 3 001	- 3 113	- 3 146	- 29 522
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 1 998	- 2 401	- 2 485	- 2 492	- 2 615	- 2 333	- 2 425	- 2 534	- 2 611	- 2 672	- 2 731	- 2 790	- 28 090
Charges non récupérées / logements vacants	- 933	- 1 413	- 1 541	- 1 796	- 1 889	- 1 251	- 1 164	- 1 145	- 1 150	- 1 176	- 1 194	- 1 220	- 14 941
Autofinancement courant HLM	6 412	2 723	959	1 841	2 427	3 710	4 798	4 079	3 758	2 257	681	- 387	26 846
<i>en % des loyers</i>	<i>7,74%</i>	<i>3,28%</i>	<i>1,12%</i>	<i>2,07%</i>	<i>2,60%</i>	<i>3,86%</i>	<i>4,80%</i>	<i>3,90%</i>	<i>3,49%</i>	<i>2,05%</i>	<i>0,60%</i>	<i>-0,34%</i>	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>3,45%</i>	<i>3,82%</i>	<i>3,91%</i>	<i>4,30%</i>	<i>4,35%</i>	<i>3,04%</i>	<i>2,69%</i>	<i>2,47%</i>	<i>2,41%</i>	<i>2,41%</i>	<i>2,38%</i>	<i>2,38%</i>	
Éléments exceptionnels d'autofinancement	- 229	- 205	1 166	- 236	1 004	880	1 391	896	1 227	488	149	1 388	8 148
Autofinancement net HLM global	6 183	2 518	2 125	1 605	3 431	4 590	6 188	4 974	4 986	2 745	830	1 001	34 993
<i>en % des produits des activités et financiers</i>													
	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Autofinancement net HLM		2 518	2 125	1 605	3 431	4 590	6 188	4 974	4 986	2 745	830	1 001	34 993
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	- 2	- 25	- 40	- 72	- 55	- 26	- 220
Produits nets de cessions de patrimoine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		- 476	- 293	- 2 546	- 8 223	- 515	- 884	- 1 852	- 1 634	- 779	- 2 339	- 305	- 19 846
Fonds propres investis sur démolitions		0	- 4 210	- 3 678	- 8 254	- 3 806	- 2 486	- 1 005	0	0	0	0	- 23 440
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 4 037	- 8 150	- 6 745	- 3 258	- 9 523	- 561	0	0	0	0	0	- 32 274
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		378	- 231	4 310	8 356	11 403	- 1 293	414	- 1 030	- 686	- 659	- 773	20 189
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	24 635	23 018	12 259	5 205	- 2 743	- 594	368	2 875	5 157	6 365	4 141	4 037	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	11 013	11 013	11 013	11 013	11 013	11 013	11 015	11 040	11 080	11 152	11 206	11 233	
Dépôts de Garantie	6 716	6 721	6 750	6 828	6 841	6 902	7 000	7 192	7 232	7 232	7 232	7 232	
FdR Long terme (OS)	42 364	40 751	30 023	23 046	15 112	17 322	18 383	21 107	23 469	24 749	22 580	22 502	

VALDEVY (quatre OPH) avec incidence cession

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Livraisons		9	102	160	276	199	83	303	56	0	0	0	1 188
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		0	- 105	- 85	- 480	- 73	- 80	- 30	0	0	0	0	- 853
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	16 185	16 194	16 191	16 266	16 062	16 188	16 191	16 464	16 520	16 520	16 520	16 520	0
Exploitation	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Loyers patrimoine de référence	72 996	73 567	76 205	79 004	81 973	83 985	85 758	87 474	89 223	91 007	92 827	94 683	935 708
Effets des cessions et démolitions		0	- 151	- 400	- 925	- 2 446	- 2 784	- 3 117	- 3 233	- 3 298	- 3 364	- 3 431	- 23 149
Impact des travaux immobilisés		0	0	7	106	156	509	677	763	822	974	1 154	5 168
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		5	473	1 332	3 050	4 310	5 604	7 654	8 782	9 203	9 388	9 575	59 376
Loyers théoriques logements	72 996	73 572	76 527	79 943	84 204	86 004	89 087	92 689	95 535	97 735	99 825	101 981	977 102
Perte de loyers / logements vacants	- 2 662	- 2 931	- 3 101	- 3 356	- 3 505	- 2 474	- 2 434	- 2 311	- 2 318	- 2 368	- 2 395	- 2 446	- 29 639
Loyers quittancés logements avant RLS	70 334	70 641	73 426	76 587	80 699	83 530	86 652	90 378	93 217	95 367	97 431	99 535	947 463
Total RLS	- 3 190	- 3 378	- 3 623	- 3 777	- 3 977	- 4 114	- 4 265	- 4 442	- 4 580	- 4 685	- 4 786	- 4 890	- 46 515
Loyers quittancés logements nets de RLS	67 144	67 263	69 803	72 810	76 723	79 416	82 388	85 936	88 637	90 683	92 644	94 646	900 949
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	996	996	1 056	1 056	1 056	856	856	856	836	836	836	836	10 076
Impact des interventions SC (net de vacance)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	5 692	5 642	5 779	5 879	5 980	6 084	6 190	6 298	6 408	6 521	6 635	6 752	68 168
Total loyers	73 832	73 901	76 638	79 745	83 759	86 356	89 434	93 090	95 881	98 039	100 116	102 234	979 193
Production immobilisée	783	568	921	1 182	1 563	1 578	1 174	446	613	674	325	42	9 087
Autres produits et marges sur autres activités	1 247	864	2 360	760	760	760	760	1 550	1 040	760	760	760	11 134
Produits financiers nets	116	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 100
Total des produits courants	2 146	1 532	3 381	2 042	2 423	2 438	2 034	2 096	1 753	1 534	1 185	902	21 321
Annuités patrimoine de référence	- 18 513	- 18 555	- 19 375	- 20 299	- 20 429	- 19 876	- 19 246	- 18 966	- 18 123	- 18 129	- 18 108	- 18 184	- 209 290
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	0	0	0	0	64	66	66	73	67	68	404
Annuités des travaux immobilisés logements	0	- 50	- 665	- 1 638	- 2 803	- 4 444	- 4 853	- 6 900	- 7 910	- 9 034	- 10 606	- 11 764	- 60 668
Annuités des opérations nouvelles logements	0	- 53	- 549	- 2 385	- 3 194	- 3 715	- 4 320	- 5 203	- 6 101	- 6 694	- 6 919	- 7 056	- 46 189
Annuités des interventions structures collectives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 18 513	- 18 658	- 20 589	- 24 322	- 26 427	- 28 035	- 28 355	- 31 003	- 32 068	- 33 784	- 35 566	- 36 937	- 315 743
Taxe foncière	- 12 557	- 13 464	- 15 162	- 15 465	- 15 719	- 15 529	- 15 749	- 15 945	- 16 225	- 16 549	- 16 880	- 17 218	- 173 905
Maintenance totale (y compris régie)	- 11 443	- 13 028	- 11 421	- 11 493	- 11 904	- 12 144	- 12 597	- 13 020	- 13 655	- 14 199	- 14 682	- 15 304	- 143 447
Solde après annuités, TFPB et maintenance	33 465	30 283	32 846	30 506	32 133	33 087	34 767	35 219	35 688	35 041	34 172	33 677	367 419
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 14 034	- 13 079	- 14 489	- 15 016	- 15 470	- 15 958	- 16 470	- 17 024	- 17 569	- 18 104	- 18 655	- 19 222	- 181 055
Frais de gestion	- 8 172	- 9 400	- 11 392	- 7 687	- 7 842	- 8 006	- 8 178	- 8 365	- 8 544	- 8 715	- 8 889	- 9 067	- 96 085
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 2 249	- 2 170	- 2 207	- 2 041	- 2 122	- 2 118	- 2 246	- 2 418	- 2 390	- 2 624	- 2 726	- 2 750	- 25 810
Autres charges et autres charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	- 1 935	- 2 136	- 2 215	- 2 306	- 2 423	- 2 138	- 2 214	- 2 306	- 2 376	- 2 430	- 2 482	- 2 535	- 25 560
Charges non récupérées / logements vacants	- 868	- 1 326	- 1 441	- 1 598	- 1 652	- 1 074	- 1 066	- 1 041	- 1 042	- 1 065	- 1 080	- 1 103	- 13 490
Autofinancement courant HLM	6 207	2 173	1 104	1 858	2 624	3 793	4 593	4 065	3 766	2 104	340	- 1 001	25 419
<i>en % des loyers</i>	<i>34,92%</i>	<i>14,82%</i>	<i>10,26%</i>	<i>12,04%</i>	<i>14,00%</i>	<i>20,73%</i>	<i>26,07%</i>	<i>20,76%</i>	<i>20,51%</i>	<i>12,24%</i>	<i>3,90%</i>	<i>-1,92%</i>	
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>14,01%</i>	<i>16,00%</i>	<i>16,06%</i>	<i>16,28%</i>	<i>16,01%</i>	<i>11,88%</i>	<i>11,41%</i>	<i>10,51%</i>	<i>10,15%</i>	<i>10,15%</i>	<i>10,06%</i>	<i>10,04%</i>	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	- 166	- 105	1 271	- 128	1 114	992	1 506	1 013	1 347	610	273	1 515	9 407
Autofinancement net HLM global	6 041	2 068	2 374	1 730	3 738	4 785	6 099	5 078	5 113	2 713	614	514	34 826
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>32,53%</i>	<i>14,69%</i>	<i>23,67%</i>	<i>11,87%</i>	<i>17,96%</i>	<i>24,19%</i>	<i>33,71%</i>	<i>26,68%</i>	<i>27,99%</i>	<i>15,89%</i>	<i>4,90%</i>	<i>5,94%</i>	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
Autofinancement net HLM	0	2 068	2 374	1 730	3 738	4 785	6 099	5 078	5 113	2 713	614	514	34 826
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	- 2	- 25	- 40	- 72	- 55	- 26	- 220
Produits nets de cessions de patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux	0	- 426	- 240	- 2 331	- 4 968	- 457	- 825	- 1 791	- 1 572	- 716	- 2 274	- 239	- 15 839
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	- 4 210	- 3 678	- 8 254	- 3 181	- 2 486	- 1 005	0	0	0	0	- 22 815
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	0	- 4 037	- 8 150	- 6 745	- 1 612	- 9 523	- 561	0	0	0	0	0	- 30 628
Fonds propres investis sur interventions structures collective	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moins value cession patrimoine KB	0		- 9 001										- 9 001
Apport de capitaux propres KB	0		21 957										21 957
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE	0	398	- 215	4 332	8 456	11 453	- 1 019	450	- 889	- 643	- 615	- 754	20 955
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	19 233	17 236	19 751	13 059	10 419	13 496	14 701	17 408	20 020	21 303	18 972	18 467	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	9 898	9 898	9 898	9 898	9 898	9 898	9 900	9 925	9 965	10 037	10 091	10 118	
Dépôts de Garantie	6 015	6 020	6 049	6 127	6 140	6 236	6 248	6 441	6 481	6 481	6 481	6 481	
FdR Long terme (OS)	35 146	33 153	35 698	29 085	26 457	29 630	30 850	33 774	36 466	37 820	35 545	35 066	

Compte tenu de ces différentes simulations, les conditions de cette cession nous paraissent correspondre aux intérêts de VALDEVY.

La Banque des Territoires, dans son courrier du 21 septembre 2021, a pu apprécier la trajectoire financière de VALDEVY incluant la modification de périmètre (cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre), avec certains points de vigilance tenant au taux d'endettement, au montant des taxes foncières, ainsi qu'au volume des travaux de gros entretien. Elle nous propose la conclusion d'une convention de partenariat.

PV du CSE Extraordinaire du Vendredi 7 juillet 2023 / AVIS

La séance a débuté à 10 h et étaient présents :

Pour la Direction :

Mme PICARD, Directrice Générale

Mme Nathalie VILLEGIER, Directrice Générale Adjointe des Ressources Humaines

Monsieur Franck CAUCHETEUX, Responsable de l'Administration du Personnel et de la Prévention des Risques

Membres titulaires :

Membres Collège 1 :

Madame Christelle MARQUET

Madame Josiane HAPPART

Madame Corinne MESLIN

Monsieur Sébastien QUEMENER

Monsieur Joël CARDOVILLE

Membres Collège 2 :

Madame Nayanka GOMA

Madame Christiane FREITAS

Monsieur Benjamin THENAULT

Madame Magalie MARAGNES

Membres Collège 3 :

Madame Francesca HAMOUCHE

Madame Martine GUILLOUX

Monsieur Pascal PORTECOP

Invités :

Monsieur Le Maire du Kremlin Bicêtre

Le Responsable de la SCIC HLM

Philippe RIO, Ex élu du CSE du Kremlin Bicêtre

Le Maire et la SCIC HLM ont expliqué le projet de cession auquel le CSE a donné un avis favorable.

Le CSE souhaite que les vœux des salariés en termes d'emplois et de mutation soient respectés.

Rappelons qu'en décembre 2020, lors du référendum l'ensemble des salariés du Kremlin Bicêtre Habitat avait voté cette sortie à l'unanimité.

Toutefois, le CSE reste attentif au devenir des agents qui ne souhaiteraient pas rejoindre la future entité et le CSE reste persuadé que VALDEVY trouvera des solutions qui conviennent à chacune des parties

Le CSE se réserve le droit de consulter l'avancement de ce projet de cession à n'importe quel moment au cours des 4 derniers mois de l'année.

Joël Cardoville
Secrétaire du CSE



ANNEXE 1

Le patrimoine concerné par cette opération porte sur 1.960 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

Situation géographique	Nombre de logements
43-45 rue Gabriel Péri et 50 rue E. Reclus (Périchets)	92
7 rue E. Vaillant	12
10 rue Gambetta	24
6 avenue Eugène Thomas	17
47 rue Benoit Malon	8
11 à 15 route stratégique / 53-55 rue Séverine (Séverine)	68
Rues Liberté, Égalité, Fraternité, avenue C. Gide (Hauts-Martinets)	407
17 à 27 avenue C. Gide (Glacis et Glacis du Fort)	119
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 2019)	83
1, 2, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 rue du 19 mars 1962 (LAFARGUE 1)	272
25, 35 et 45 rue Séverine et 40 avenue C. Gide (Barnufles)	185
135 rue Gabriel Péri	50
25 bis avenue Eugène Thomas	31
52 et 52 bis rue de la Convention	30
6bis, 8 et 10 place Jean JAURES	49
18 à 28 boulevard Chastenet de Géry (Paix)	145
25 à 33 rue Schuman - 50 rue Marcel Sembat (Schuman)	120
1, 2, 3, 4, 6 et 8 rue Philippe Pinel (Bergonié)	115
23 à 37 rue Curie (Sablons)	96
8 bis rue du 14 Juillet	25
39 et 41 rue Babeuf	9

À ce patrimoine de logements locatifs sociaux, s'ajoutent les emplacements de 833 parkings associés :

Situation géographique	TYPE	nombre
LES SABLONS	emplacements surface	37
BERGONIE	emplacements sous-sol	42
	emplacements surface	41
SEMBAT	emplacements surface	27
PAIX	emplacements surface	31
JAURES	emplacements surface	20
25BIS THOMAS	emplacements surface	7
135 PERI	emplacements surface	46
LES BARNUFLES	emplacements surface	51
LAFARGUE II	emplacements sous-sol	222
	emplacements surface	16
HAUTS MARTINETS	emplacements surface	24
GLACIS DU FORT II	emplacements surface	22
EDOUARD VAILLANT	emplacements sous-sol	21
6 THOMAS	emplacements sous-sol	23
LES PERICHETS	emplacements sous-sol	92
BABEUF	emplacements sous-sol	9
JARDIN DU TRIANGLE	emplacements sous-sol	35
SEVERINE	emplacements motos	5
SEVERINE	emplacements sous-sol	62

Les surfaces de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, qui font de l'objet de baux de location sont :

Situation géographique	Nature
8BIS, 14 JUILLET	Commerce
8BIS, 14 JUILLET	Commerce
JAURES	Local divers
JAURES	Local divers
CONVENTION	Local divers

Situation géographique	Nature
CONVENTION	Local divers
25BIS THOMAS	Commerce
25BIS THOMAS	Commerce
LES BARNUFLES	Commerce
LES BARNUFLES	Local divers
LES BARNUFLES	Local divers
LES BARNUFLES	Commerce
LAFARGUE II	Local divers
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT	Local divers
GLACIS DU FORT	Commerce
GLACIS DU FORT II	Local divers
GLACIS DU FORT II	Local divers
GLACIS DU FORT II	Local divers

Par ailleurs, le patrimoine à acquérir est également constitué des biens immobiliers suivants :

- 1 pavillon non conventionné situé au 17 rue Gambetta ;
- 1 pavillon non conventionné situé au 24 bis rue Anatole France ;
- 1 pavillon non conventionné situé au 37 avenue Charles Gide ;
- Le siège de l'antenne situé rue Benoit Malon.

Il en résulte que le patrimoine, objet de la proposition d'achat, porte sur 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'antenne.

Délibération N° 1

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N° 1

Cession du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre

Madame la Présidente expose :

- Vu les articles L. 443-11 et L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoient notamment des dispositions en cas de cession de logements sociaux entre bailleurs sociaux ;
- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu les délibérations du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021, du 5 juillet 2022, du 12 décembre 2022, du 5 juin 2023 et du 11 juillet 2023 ;
- Vu l'avis favorable du Comité Social et Economique (CSE) de VALDEVY en date du 7 juillet 2023 ;
- Vu le courrier de la Banque des Territoires en date du 21 septembre 2023 ;
- Vu la liste des sites objets de la cession et leur statut de propriété ;
- Considérant que la cession du patrimoine situé le territoire du KREMLIN-BICETRE ne remet pas en question le respect du seuil de regroupement de la loi ELAN, la structure VALDEVY après cession comptera environ 15 000 logements sociaux familiaux ;
- Considérant que lors du Conseil d'Administration du 6 juin dernier, les membres ont pris acte de l'offre d'achat émise le 5 mai 2023 par la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat pour un montant de 34,3 M€ ;

Délibération N° 1

- Considérant que cette offre a pu être précisée par la suite en réunion (notamment sur le transfert des personnel, les modalités de paiement du prix,...) et qu'un courrier venant préciser cette offre a été émis le 5 juillet 2023 ; ce qui a permis de constituer un dossier en vue de l'information-consultation du CSE le 7 juillet 2023, dossier également présenté au Conseil d'Administration du 11 juillet 2023 ;
- Considérant que le prix des cessions de logements entre bailleurs sociaux est librement fixé et que la méthode de valorisation et de fixation du prix utilisée en l'occurrence résulte de calculs usuels dans le cadre des cessions entre bailleurs sociaux ;
- Considérant que l'incidence financière de cette cession correspond aux intérêts de VALDEVY et que la Banque des Territoires, principal prêteur de VALDEVY, a pu apprécier la trajectoire financière de VALDEVY en tenant compte de cette modification de périmètre et est prête à nous accompagner dans le cadre d'une convention de partenariat ;
- Considérant que l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit, en cas de cession de logements sociaux, le transfert des emprunts et le maintien des garanties d'emprunt, sauf opposition des créanciers et garants ;
- Considérant que le CSE a rendu un avis favorable sur ce projet de cession ;

Le Conseil d'administration, à la majorité (deux ne prennent pas part au vote : M. LAURENT et Mme MUSEUX, un contre : M. CELATI, une abstention : M. M'HALLAH),

Article 1 :

Approuve la vente de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à VALDEVY et situé sur le territoire du KREMLIN-BICETRE à la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT aux conditions suivantes :

- Prix de 34,3 M€ hors taxes et hors droits.

Ce prix est payable selon les modalités suivantes :

- Par délégation parfaite des organismes créanciers à concurrence du montant du capital restant dû par VALDEVY au titre des emprunts souscrits pour l'achat, la construction et l'entretien desdits biens et droits immobiliers, ledit montant arrêté au jour de la vente,
- Et pour le surplus, comptant au jour de l'acte authentique de vente.

Préalablement à l'acte de vente, les parties régulariseront, si besoin est, une promesse synallagmatique de vente ; l'acquéreur versera à cette occasion un acompte sur le prix d'un montant de 5% du prix de vente.

Délibération N° 1

- Conditions suspensives :
 - La souscription au capital de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT de Logial-Coop, Arcade Vyv, Antin Résidences ;
 - L'obtention par la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT d'un ou plusieurs prêts, en vue du financement de l'acquisition ;
 - La signature par les parties d'un protocole relatif au transfert de la gestion des logements acquis ;
 - La purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;
 - La purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 :

Autorise la Directrice Générale à procéder à l'ensemble des formalités en vue de cette vente, ainsi qu'à signer la promesse de vente et l'acte de vente en résultant après la levée des conditions suspensives, signer et certifier tous actes et pièces, donner quittance et généralement faire le nécessaire.

Article 3 :

En cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale, déléguer à la Directrice Générale Adjointe en charge des Ressources Internes l'ensemble des pouvoirs conférés à l'article 2 à la Directrice Générale en vue de cette vente.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration

Délibération N° 1

LISTE DES SITES CONCERNES PAR LA VENTE

Sites	Nature des droits détenus
8BIS, 14 JUILLET	Pleine propriété
LES SABLONS	Pleine propriété
BERGONIE	Pleine propriété
SEMBAT	Pleine propriété
PAIX	Bail emphytéotique
JAURES	Pleine propriété
CONVENTION	Pleine propriété
25BIS THOMAS	Pleine propriété
135 PERI	Pleine propriété
LES BARNUFLES	Pleine propriété
LAFARGUE	Pleine propriété
LAFARGUE II	Pleine propriété
GLACIS DU FORT	Bail emphytéotique
HAUTS MARTINETS	Pleine propriété
GLACIS DU FORT II	Bail emphytéotique
SEVERINE	Pleine propriété
EDOUARD VAILLANT	Pleine propriété
GAMBETTA	Pleine propriété
6 THOMAS	Pleine propriété
LES PERICHETS	Pleine propriété
BENOIT MALON	Pleine propriété
BABEUF	Pleine propriété
17 GAMBETTA	Pleine propriété
24B ANATOLE FRANCE	Pleine propriété
37 CHARLES GIDE	Pleine propriété
AGENCE BENOIT MALON	Pleine propriété



Monsieur Jean-Luc Laurent
Président Directeur Général
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm
KREMLIN BICETRE HABITAT
1 Place Jean Jaurès
94270 LE KREMLIN-BICETRE
Nos REF : HAB_KBH/CC/2206_014

Madame Carine Delahaie,
Présidente
Madame Marianne Picard,
Directrice Générale
OPH VALDEVY
51, rue de Stalingrad
94110 Arcueil

Le 5 mai 2023

Lettre recommandée avec A.R. n°

Objet : Acquisition du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, représentant l'ancien patrimoine de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat

Madame la Présidente,
Madame la Directrice Générale,

A la suite des réunions techniques menées depuis fin mars entre vos équipes et les partenaires de la SCIC du Kremlin Bicêtre Habitat représentés par M. Marc Chastagnol, nous sommes en mesure de formuler une offre ferme d'acquisition du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre dont la consistance figure en annexe 1.

Sur la base de la documentation financière actualisée et complétée lors de ces échanges, nous avons mis à jour l'approche d'évaluation multicritères de juin 2022 fondée sur les éléments suivants :

- Une approche par la capitalisation des revenus nets (loyers – taxes foncières), au taux standard de 9% sur la base des données 2021 communiquées par Valdevy,
- Une approche par l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels sur 10 ans, complétés par une valeur terminale, au taux de 3,5%.

Sur la première méthode, l'actualisation des loyers 2022 (avec neutralisation de l'immeuble Sembat/Schuman destiné à la démolition dans le cadre du PRIR ANRU) et des budgets de réhabilitation lourde conduisent à une valeur de 40,1 M€.

Grâce aux données collectées par la SCIC, un prévisionnel a été établi sur Visial pour recalculer les autofinancements actualisés. Les principales modifications ont porté sur :

- L'utilisation des paramètres macroéconomiques 2023 préconisés par la CDC (IRL, inflation, livret A...),
- L'utilisation d'un montant d'entretien (courant et GE) égal à la médiane nationale des organismes d'HLM.

En définitive, le changement de contexte des taux et l'intégration des mesures patrimoniales ont un effet défavorable sur un autofinancement mis fortement en tension. Il est précisé que le financement de la réhabilitation des Hauts Martinets intègre une subvention Feder de 6 M€, à confirmer par Valdevy. Cette seconde méthode fait émerger une valeur de 31,4 M€.

Pour sécuriser une **valeur de transaction, nous proposons un montant de 34,3 M€** selon un panachage des deux méthodes d'évaluation en les pondérant comme suit :

- un coefficient de 2 pour l'autofinancement actualisé, qui correspond au métier de bailleur social de la SCIC,
- un coefficient de 1 pour la capitalisation des loyers, qui correspond au potentiel de cession du patrimoine.

Compte-tenu du montant de 31,1 M€ de capital restant dû sur les emprunts, **la soulte s'établirait à 3,2 M€.**

Les modalités de paiement envisagées sont les suivantes : 5 % au compromis et le solde à la signature de l'acte.

Cette opération donnera lieu au transfert automatique de l'ensemble du personnel salarié affecté à l'entité économique autonome.

L'opération d'achat et les transferts afférents (notamment, le transfert du personnel et de la gestion), prendront effet au 31 décembre 2023.

L'opération d'achat est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'approbation de l'offre par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT (prévue le 15 mai prochain) ;
- l'obtention d'un prêt à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- la souscription au capital de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT de LOGIAL Coop, Arcade-Vyv et Antin Résidence ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- la signature par les parties d'un protocole relatif au transfert de la gestion des logements acquis ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;

- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'offre est valable à jusqu'au 30 décembre 2023 à minuit. Ce délai pourra être reconduit, au besoin, d'un commun accord entre la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT et VALDEVY.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées à la date butoir du 31 décembre 2023, date d'effet de l'opération.

Je demeure à votre disposition pour tout échange relatif à cette proposition, en vue de la finalisation de cette opération.

Dès la finalisation du prix ferme d'achat du patrimoine et la levée de la condition suspensive relative à l'approbation par le Conseil d'administration de VALDEVY, je vous invite à signer un compromis de vente auprès du notaire de votre choix dans un délai raisonnable.

Vous remerciant de la pleine mobilisation des équipes dans la réussite de ce projet,

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Luc Laurent
Président Directeur Général



Envoyé en préfecture le 23/10/2023
Reçu en préfecture le 23/10/2023
Publié le
ID : 094-279400071-20231009-CA_20231009_D01-DE



Monsieur Jean-Luc Laurent
Président
Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm
KREMLIN BICETRE HABITAT
1 Place Jean Jaurès
94270 LE KREMLIN-BICETRE
Nos REF : HAB_KBH/CC/2206_014

Madame Carine Delahaie,
Présidente
Madame Marianne Picard,
Directrice Générale
OPH VALDEVY
51, rue de Stalingrad
94110 Arcueil

Le 5 juillet 2023

Lettre recommandée avec A.R. n°

Objet : Précisions sur les modalités d'acquisition du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, représentant l'ancien patrimoine de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat

Madame la Présidente,
Madame la Directrice Générale,

Je fais suite à notre courrier du 5 mai 2023 relatif à l'offre d'acquisition définitive du patrimoine détenu par Valdevy sur la commune du Kremlin-Bicêtre.

Vous avez souhaité que je vous apporte quelques précisions complémentaires à cet égard dans la perspective de la réunion du comité social et économique de Valdevy.

Sur le prix d'acquisition, comme cela a été indiqué lors du Comité de pilotage tenu le 15 mai 2023 en mairie du Kremlin-Bicêtre en votre présence ainsi que celle des maires des communes concernées, de l'EPT 12 GOSB ainsi que des partenaires de la SCIC Logial-coop et Arcade-VYV, les modalités de paiement du prix fixé à 34,3 M€ sont les suivantes :

Paiement du prix par la reprise du capital restant dû à la date de la vente et le versement d'une soulte.

A ce jour, l'OPH Valdevy estime que les capitaux dus au 31/12/2023 s'élèveront à 29,07 M€ (montant à confirmer en fonction de l'évolution du taux du livret A notamment), ce qui par différence conduirait à une soulte de 5,23 M€.

L'obtention du financement du Feder de 6 M€ destiné à la réhabilitation des Hauts Martinets ne constitue pas une clause de variation de notre offre de prix. Il est toutefois demandé à l'OPH Valdevy de faire ses meilleurs efforts en entamant, conjointement avec M. Marc Chastagnol Directeur général de la SCIC KBH, les démarches et en établissant les contacts nécessaires (EPT GOSB, Région Ile de France ...).

L'opération de rachat donnera lieu au transfert automatique de l'ensemble du personnel salarié affecté à l'entité économique autonome.

La Ville du Kremlin-Bicêtre proposera aux fonctionnaires relevant du personnel de proximité attaché à la gestion du patrimoine transféré, une mutation au sein de la ville. Les fonctionnaires concernés se verront ensuite proposé par la Ville un dispositif de détachement auprès de la SCIC HLM conformément à l'article 2 du décret n°86-68 du 13 janvier 1986.

Elle reste soumise aux conditions suspensives suivantes :

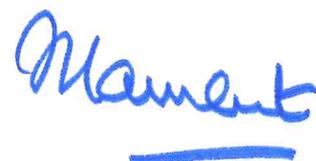
- l'obtention d'un prêt à la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- la souscription au capital de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT de LOGIAL Coop, Arcade-Vyv et Antin Résidence (prévu en septembre prochain) ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- la signature par les parties d'un protocole relatif au transfert de la gestion des logements acquis ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'offre est valable jusqu'au 30 décembre 2023 à minuit. Ce délai pourra être reconduit, au besoin, d'un commun accord entre la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT et VALDEVY.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées à la date butoir du 31 décembre 2023, date d'effet de l'opération.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Madame la Directrice Générale, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Luc Laurent
Président



Délibération N° 2

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	M. LADIRE
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE	X		
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

25 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N° 2

Projet de renouvellement urbain de VITRY-SUR-SEINE « Centre-Ville, Mario Capra, Robespierre »

Mme la Présidente expose

Vu l'avis favorable du Comité National d'Engagement de l'ANRU du 26 mai 2016 concernant le projet de renouvellement urbain de Vitry sur Seine,

Vu la signature du protocole de préfiguration de renouvellement urbain « Centre-ville/Mario Capra / Robespierre » de Vitry sur Seine avec l'ANRU et ses partenaires en date du 20 février 2017,

Vu le projet de convention de renouvellement urbain (de site),

Vu le projet d'avenant à la convention cadre de renouvellement urbain,

Considérant que VALDEVY est concerné par ce projet pour son patrimoine situé sur le secteur Centre-Ville,

Considérant le retour du comité national d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 14 février 2022 par lequel les partenaires ont émis un avis favorable.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Autorise la Directrice Générale à signer la convention de renouvellement urbain de Vitry sur Seine.

Article 2 :

Autorise la Directrice Générale à signer l'avenant 1 à la convention cadre de renouvellement urbain.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Réhabilitation de 40 logements situés 84-90 rue de Gentilly à Villejuif Approbation du plan de financement définitif et autorisation de solliciter les financements et garanties

Mme la Présidente expose

Vu les précédentes délibérations du conseil d'administration de l'OPH de VILLEJUIF en date des 12 décembre 2019 et 2 décembre 2021 engageant la réhabilitation du bâtiment situé 84-90 rue de Gentilly à Villejuif, puis précisant son programme et validant son plan de financement prévisionnel ;

Considérant que le prix de revient prévisionnel a augmenté (notamment après prise en compte des résultats de l'appel d'offres, de travaux supplémentaires,...) et qu'il convient de ce fait de modifier le plan de financement de l'opération et d'autoriser le recours aux financements définitifs, ainsi qu'aux garanties liées ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

D'approuver le plan de financement actualisé de l'opération :

Prix de revient actualisé	2 431 854 €
Subvention Etat	440 000 €
Subvention Département	83 000 €
Emprunts	1 796 787 €
<i>Dont PAM</i>	<i>916 787 €</i>
<i>Dont ECO PRET</i>	<i>880 000 €</i>
Fonds propres	112 067 €

Article 2 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un prêt PAM auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 916 787 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 35 ans

Différé d'amortissement = 24 mois

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 3 :

De contracter, pour la réhabilitation des logements, un Eco-Prêt auprès de la Banque des territoires pour un montant prévisionnel de 880 000 euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Différé d'amortissement = 24 mois

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,25 %

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 4 :

D'autoriser la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY, à signer le ou les contrat(s) réglant les conditions des prêts et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds, ainsi qu'à solliciter l'ensemble des financements mentionnés au plan de financement susvisé.

Article 5 :

De solliciter de la Ville de Villejuif pour une garantie à 100% de l'emprunt PAM à contracter par VALDEVY auprès de la Banque des territoires pour un montant de 916 787 € ;

Article 6 :

De solliciter de la Ville de Villejuif pour une garantie à 100% de l'emprunt Eco-Prêt à contracter par VALDEVY auprès de la Banque des territoires, pour un montant de 880 000 € ;

Article 7 :

D'autoriser la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY, à signer les conventions à intervenir entre VALDEVY et la Ville de Villejuif définissant les conditions dans lesquelles s'exerceront les garanties de ces emprunts.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

**Réhabilitation Cité Clément Ader – 180 logements.
Réhabilitation des bâtiments A, B, 8 et 9
Autorisation à contracter des emprunts et à solliciter des garanties
d'emprunt**

Mme la Présidente expose

- Considérant que la défaillance d'une entreprise dans la mise en œuvre de son marché a induit la nécessité de résilier ce dernier et de conclure un nouveau marché avec une entreprise différente ;
- Considérant que le plan de financement de l'opération s'en est trouvé renchéri et qu'il est proposé de ce fait au Conseil d'administration de recourir à deux emprunts complémentaires,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

De contracter, pour la réhabilitation de la résidence Clément ADER, un prêt PAM auprès de la Banque des Territoires pour un montant prévisionnel de 1 669 383,00 € euros, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 35 ans

Différé d'amortissement = 24 mois

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,60 %

Révisabilité des taux d'intérêts en fonction de la variation du taux du Livret A.

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 2 :

De contracter, pour la réhabilitation de la résidence Clément ADER, un Eco-prêt auprès de la Banque des Territoires pour un montant prévisionnel de 1 890 000,00 €, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée du prêt = 25 ans

Différé d'amortissement = 24 mois

Taux d'intérêt annuel = LA + 0,25 %

Révisabilité des taux d'intérêts en fonction de la variation du taux du Livret A.

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date de l'établissement du contrat de prêt.

Article 3 :

D'autoriser la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY, à signer le ou les contrat(s) réglant les conditions des prêts et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Article 4 :

De solliciter de la Ville d'Arcueil une garantie à 100% de l'emprunt PAM à contracter par VALDEVY auprès de la Banque des Territoires, pour un montant de 1 669 383,00 euros ;

Article 5 :

De solliciter de la Ville d'Arcueil une garantie à 100% de l'emprunt Eco-Prêt à contracter par VALDEVY auprès de la Banques des Territoires, pour un montant de 1 890 000,00 euros ;

Article 6 :

D'autoriser la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY, à signer les conventions à intervenir entre VALDEVY et la Ville d'ARCUEIL définissant les conditions dans lesquelles s'exerceront les garanties de ces emprunts

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délibération N°5

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°5

Acquisition-amélioration de l'ancienne Gendarmerie de Cachan.

Accord sur l'acquisition du bien.

Madame la Présidente expose

Vu la note explicative ci-jointe,

Vu le projet d'acquisition au prix de 540 000 euros,

Vu l'avis des domaines du 07/06/2023,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 :

D'approuver le projet d'acquisition de l'ancienne gendarmerie situé au 12 rue Gallieni à Cachan pour un montant de 540 000 euros libre de toute occupation au plus tard le 31 décembre 2023, soit avant la purge des éventuels recours contre le permis de construire.

Article 2 :

D'autoriser Mme Marianne PICARD, Directrice Générale, à signer tous les actes relatifs à ce projet d'acquisition-amélioration.

Article 3 :

Déléguer la signature de ces actes à la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délibération N°6

Le Conseil d'Administration de VALDEVY, dûment convoqué le 29 septembre 2023, s'est réuni le 9 octobre 2023 à ARCUEIL, sous la Présidence de Madame Carine DELAHAIE.

			Présent	Excusé	A donné pouvoir à Mme ou M.
M	Fatah	AGGOUNE	X		
Mme	Céline	AKOUHA	X		
M	Shamime	ATTAR		X	
M	Pierre	BELL-LLOCH		X	
M	Pascal	BRAND		X	Mme KANCEL
Mme	Bianca	BRIENZA		X	M.CHASTAGNAC
M	Serge	CAMIER	X		
M	Noël	CELATI	X		
Mme	Liliane	CHARBONNIER	X		
M	Gilbert	CHASTAGNAC	X		
Mme	Carine	DELAHAIE	X		
Mme	Céline	DI MERCURIO	X		
M	François	DOUCET	X		
M	Pierre	GARZON		X	M.CHASTAGNAC
Mme	Anne-Cécile	GROENE		X	
Mme	Marie	JAY		X	M.AGGOUNE
Mme	Marie- Louise	KANCEL	X		
M	Luc	LADIRE		X	
M	Michel	LANNEZ	X		
M	Jean-Luc	LAURENT		X	Mme MUSEUX
M	Philippe	LESPINASSE		X	Mme KANCEL
M	Patrick	MARMIGNON	X		
Mme	Dominique	MENDES	X		
M	Hedi	M'HALLAH	X		
Mme	Christine	MUSEUX	X		
Mme	Edith	PESCHEUX	X		
M	Stéphane	RABUEL	X		

23 administrateurs sont présents ou représentés, le quorum est réuni le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Délibération N°6

Opération de construction de 34 logements « CANDON » – 116 rue Auguste Delaune à Villejuif – Validation du plan de financement et autorisation de souscrire des emprunts et des garanties d'emprunt

Mme la Présidente expose,

Vu les délibérations du Conseil d'administration de l'OPH de Villejuif du 6 juillet 2017, 12 décembre 2018, 24 octobre 2019, 2 décembre 2021 relatives à l'opération CANDON,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de VILLEJUIF L'Haÿ-les-Roses signée le 20 mars 2023,

Vu la note de présentation au Conseil d'administration du 9 octobre 2023,

Vu les offres de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations relatives à l'opération CANDON,

Considérant que, dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Lebon-Lamartine à Villejuif, le programme « CANDON » est la première opération de construction de logements sociaux sur site (34 logements),

Considérant que cette opération avait été engagée et validée dans le cadre des délibérations susvisées,

Considérant que lors des derniers échanges avec les partenaires financiers, le plan de financement de cette opération a été actualisé : à la marge pour les subventions et de manière plus significative sur la répartition des emprunts, sans que cela ne modifie la quote-part de fonds propres affectés à cette opération,

Considérant qu'il convient de ce fait de soumettre au Conseil d'administration le plan de financement actualisé, ainsi que les offres de prêt conformes audit plan de financement,

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 :

Valide le plan de financement actualisé, qui s'établit comme suit :

Délibération N°6

Plan Financement 34 logements sociaux - Eugène CANDON		
Subvention Etat surcharge foncière PLAI		
Subvention Etat Construction PLAI	96 000 €	
Subventions		516 606 €
Département	221 800 €	
Région	198 806 €	
Subvention surcharge foncière Ville de Villejuif	- €	
Emprunts CDC dont :		
Prêt PLAI construction	640 574 €	
Prêt PLAI Foncier	191 059 €	
Prêt PLUS construction	1 234 812 €	4 133 521 €
Prêt PLUS foncier	288 377 €	
Prêt PLS construction	1 450 904 €	
Prêt PLS foncier	327 795 €	
Prêt Bonifié collecteur 1% PLAI	120 000 €	
Prêt Bonifié collecteur 1% PLUS	96 000 €	216 000 €
Prêt - Résa Action Logement	175 000 €	175 000 €
Fonds propres	1 256 405 €	1 256 405 €
TOTAL		6 297 533 €

Article 2 :

Autorise la souscription des emprunts suivants :

Délibération N°6

Offre CDC				
Caractéristiques	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2022	-	-	PLSDD 2022
Montant	459 997 €	640 574 €	191 059 €	990 908 €
Commission d'instruction	270 €	0 €	0 €	590 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11 %	2,8 %	3,62 %	4,11 %
TEG ¹	4,11 %	2,8 %	3,62 %	4,11 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	18 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	- 0,2 %	0,62 %	1,11 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,62 %	Livret A + 1,11 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	80 ans	40 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	- 0,2 %	0,62 %	1,11 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,62 %	Livret A + 1,11 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0,5 %	0 %

Délibération N°6

Offre CDC				
Caractéristiques	PLS foncier	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	PLSDD 2022	-	-	
Montant	327 795 €	1 234 812 €	288 377 €	
Commission d'instruction	190 €	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	3,62 %	3,6 %	3,62 %	
TEG ¹	3,62 %	3,6 %	3,62 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,62 %	0,6 %	0,62 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,62 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,62 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement				
Durée	80 ans	40 ans	80 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,62 %	0,6 %	0,62 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,62 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,62 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DL	DL	DL	

Article 3 :

Autorise la Directrice Générale de VALDEVY ou, à son défaut en cas d'empêchement ou d'absence, la Directrice Générale Adjointe Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de VALDEVY à signer le ou les contrat(s) réglant les conditions du prêt et la ou les demande(s) de versement(s) de fonds.

Article 4 :

Autorise la Directrice Générale à solliciter la garantie d'emprunt de la Ville de Villejuif à 100% pour l'ensemble de ces emprunts.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration